



## Indivision ou communauté

-----  
Par Vanessa63

Bonjour,  
J'ai besoin de votre aide à une question je vous prie.

Avril 2022, j'achète une maison à 100% tout seul. Ce bien a été vendu le 20 septembre 2024.

La semaine dernière j'ai signé le compromis d'une maison en indivision à 90% pour moi et 10% pour la personne qui partage ma vie.

Nous nous marions (en mairie) entre le compromis et l'acte de vente soit le 15 novembre.

L'acte de vente devrait intervenir en décembre 2024. Considérant que les fonds qui payent les 90% proviennent de la vente de ma maison en sept 2024 et que le compromis stipule une indivision à 90% et 10%.

En gros si je divorce dans les années à venir, vais je récupérer mes 90% sur la vente de la maison je vous prie ? ce qui est délicat c'est que la date du mariage devant le maire est entre le compromis et l'acte de vente, bien que les fonds proviennent de ma vente.

Un grand merci de votre aide

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Avez-vous prévu un contrat de mariage ? Si oui, quel sera votre régime matrimonial ?

-----  
Par Vanessa63

Merci de votre aide

On va se marier dans 15 jours sous la communauté, sans aucun contrat de mariage

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Le notaire sait-il que vous serez mariés en communauté légale le jour la signature de l'acte ?

A priori, le compromis est avant tout un engagement entre les vendeurs et les acquéreurs. La distribution de la propriété entre les acquéreurs n'est pas l'affaire des vendeurs. Donc les mentions 90% et 10% pourraient être remises en cause si la situation matrimoniale des acquéreurs change.

Mais ici, les fonds apportés des deux côtés sont propres, car existant des deux côtés avant le mariage. La communauté ne financera aucune part du bien.

Je pense que l'acte de vente mentionnera que les acquéreurs sont mariés en communauté, qu'ils font chacun emploi ou emploi de fonds propres, et donc que le bien sera propre aux époux, en indivision à proportions de leurs emplois ou emplois.

Et sans droit à récompense due à la communauté lors de sa liquidation, puisque la communauté n'aura pas financé le bien propre (le principe est sauf erreur que quand les fonds propres sont majoritaires, le bien est propre, charge à récompenser la communauté qui a financé le surplus, tandis que quand ils sont minoritaires, le bien est commun charge

à récompenser les époux).

A vérifier avec le notaire.

En cas de partage, les droits des parties seront alors les valeurs de leurs parts indivises respectives.

-----  
Par Vanessa63

merci Rambotte

Vous êtes très aimable de me répondre.

Le notaire qui a rédigé le compromis est très au courant. Le hic c'est que j'ai contacté 2 notaires différents et les versions divergent c'est bien cela qui m'ennuie.

L'un dit comme vous et l'autre dit faut faire un contrat de mariage avec séparation de biens.

du coup c'est chia... je ne sais pas du tout quoi faire et quoi penser

se marier après la date de la vente ???

-----  
Par Rambotte

Demandez à chacun des notaires, et particulier celui chargé de la vente, si les clauses d'emploi ou de remploi de fonds propres dans l'acte, sans aucun apport de fonds communs, auront pour résultat que le bien sera en indivision entre époux, à hauteur de leurs apports propres.

Au regard de l'article 1436.

Il semble acquis que le bien ne sera pas commun.

La question est de savoir s'il sera propre à vous, ou en indivision.

[url=https://www.christienne-avocat.fr/remploi-de-fonds-propres--de-l-importance-de-la-fixation-de-la-part-majoritaire\_ad627.html]https://www.christienne-avocat.fr/remploi-de-fonds-propres--de-l-importance-de-la-fixation-de-la-part-majoritaire\_ad627.html[/url]

[url=https://www.tanguyfinances.fr/qualification-du-bien-en-cas-de-remploi-de-fonds-propres-evaluation-de-la-part-contributive-de-la-communauté-cass-civ-07-11-2018/]https://www.tanguyfinances.fr/qualification-du-bien-en-cas-de-remploi-de-fonds-propres-evaluation-de-la-part-contributive-de-la-communauté-cass-civ-07-11-2018/[/url]

Notons que la cours de cassation avait jugé que dans un cas similaire avec trois masses (dont l'apport minoritaire de la communauté), le bien était propre à celui qui avait apporté le plus.

Mais je pense aussi que le 1436 a pour vocation première de discriminer entre bien commun et bien non commun en fonction des apports. En cas de bien non commun, je pense que les époux restent libres de choisir entre :

- bien en indivision selon les apports,
- bien propre au majoritaire, avec droit à créance entre époux.

-----  
Par Vanessa63

Merci beaucoup Rambotte, vous êtes parfaite, vous avez l'air d'être un puits de connaissances merci beaucoup !

Une dernière question je vous prie

Votre solution est idéale je vais faire inscrire "Réemploi 90% du bien grâce aux fonds de Monsieur provenant de la vente d'un bien propre de septembre 2024, Madame reconnaît l'origine des fonds" est ce la phrase vous convient ou la tourner différemment svp ???

Et surtout vu que j'ai signé le compromis la semaine dernière avec notaire du vendeur, mon notaire, tout le monde a signé, j'ai déjà recû le recommandé. Le notaire a t'il le pouvoir d'inscrire cette phrase lors de l'acte de vente ou s'est trop tard car le compromis a été signé de tt le monde ?

Merci

-----

Par Rambotte

Mais aussi emploi de 10% de fonds propres de Madame détenus avant mariage. Puisqu'en si peu de temps, la communauté n'aura pas eu le temps d'engranger ces 10%. Et que le projet et la répartition du financement étaient prévus avant.

Ce n'est pas vous qui rédigez la clause, mais le notaire, en fonction de vos intentions sur les emplois et les remplois. Il n'y a pas besoin d'écrire que c'est reconnu par l'autre, vu que l'acte de vente est signé par les parties, qui, par leurs signatures, reconnaissent les emplois et remplois mentionnés.

Le compromis sert avant tout pour engager les parties sur la vente. Cet aspect des emplois et remplois ne concerne pas les vendeurs. Donc vos remplois et emplois doivent pouvoir être ajoutés à l'acte de vente.

Il est vrai que le notaire étant celui des vendeurs, le notaire n'a dû trop cherché à savoir quelles étaient les conventions entre les acquéreurs.

-----  
Par Vanessa63

Merci Merci Merci

je contacte de ce pas mon notaire