



## Acheter en nue propriété la part de son conjoint

-----  
Par adhl

Bonjour,

Nous sommes mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts et je voudrais acheter en nue-propiété la part de notre logement possédé par mon conjoint.

Je posséderais ainsi 100 % du logement en nue-propiété et lui 50 % en usufruit.

C'est sauf erreur à présent possible ?

Vous remerciant par avance de vos retours

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si le bien en question est commun (acquis après le mariage) et pas indivis il faudra faire un contrat de mariage pour faire sortir le bien ou au moins la nue-propiété de la communauté.

Tant que la communauté existe les époux n'ont pas de part des biens communs. Si vous achetez en propre la moitié de la nue-propiété d'un bien commun, cela aboutira à une situation où vous aurez une moitié qui vous appartiendra en propre et l'autre moitié qui resterait un bien commun.

Se pose aussi la question de votre capacité à acquérir ce bien en propre : sois votre régime matrimonial tous les revenus sont communs. Pour que vous puissiez acheter un bien en propre il faudrait que vous ayez assez de fonds propres (économies d'avant le mariage, héritage, donation).

Quel est le but de l'opération ?

-----  
Par adhl

Merci de votre retour.

C'est effectivement étrange, si j'achète sa part en nue propriété, l'autre moitié resterait un bien commun ? Sans changement de régime c'est bien cela ?

Et si contrat de mariage, cela devient possible ?

Comment procéder sinon ?

Le but étant que s'il y arrive quelque à mon conjoint, je veux pouvoir être propriétaire de notre maison car il existe un enfant d'un premier mariage.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre objectif peut être atteint par un testament ou une donation au dernier vivant.  
Consultez plutôt votre notaire.

-----  
Par adhl

Bonsoir,

Merci de votre retour.

Mais ce n'est pas tout à fait la même chose, mon objectif est de posséder 100% de la nue propriété et que le bien revienne ensuite à mes enfants.

Ni un testament ni une donation au dernier vivant ne le permettra si je ne fais pas erreur ?

-----  
Par Isadore

Et si contrat de mariage, cela devient possible ?

Oui, il est possible de sortir un bien de la communauté, et dans ce cas il deviendrait un bien indivis entre les époux, chacun étant propriétaire en propre d'une moitié.

Il est aussi possible de convenir par contrat de mariage de vous attribuer la nue-propriété du bien en propre, avec en contrepartie le versement d'une indemnité à la communauté.

C'est effectivement étrange, si j'achète sa part en nue propriété, l'autre moitié resterait un bien commun ?

C'est étrange si vous considérez que chaque époux a "une part". Mais un bien commun n'est pas un bien indivis. C'est un bien qui appartient à la communauté formée par les époux, contrairement à l'indivision où chaque propriétaire possède une part bien à lui.

Cette notion de communauté est un archaïsme juridique, et donc un peu difficile à comprendre tellement nous sommes habitués à "individualiser" les patrimoines.

Il faut se dire que c'est la communauté qui possède pour le moment la nue-propriété. Si la communauté vend à un des époux la moitié de la nue-propriété, elle conserve logiquement l'autre moitié... Là ça devient très logique.

Les parts "n'apparaissent" que lorsque le bien sort de la communauté (par contrat de mariage, divorce, décès...).

Ni un testament ni une donation au dernier vivant ne le permettra si je ne fais pas erreur ?

Si, par exemple votre époux pourrait vous léguer sa part du bien. Vous deviendriez alors seule propriétaire. S'il y avait atteinte à la réserve héréditaire de son enfant, vous devriez indemniser ledit enfant, et vous pourriez le faire en argent pour garder la propriété du bien légué.

Il faut en effet voir avec un notaire quelle serait la meilleure solution. Recourir à un contrat de mariage a un coût

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Il y a moyen de faire pas trop compliqué, grâce à l'attribution précipitaire.

Souvent appelée clause de préciput, c'est un dispositif juridique qui permet d'attribuer un bien spécifique à un conjoint survivant en dehors de la succession.

Autrement dit, ce bien échappe au partage successoral et est directement transmis au conjoint désigné.

Parlez de cela avec votre notaire.

-----  
Par adhl

Merci infiniment de ces précisions !

Effectivement, c'est ce point que je n'avais pas compris :

Les parts "n'apparaissent" que lorsque le bien sort de la communauté (par contrat de mariage, divorce, décès...).

Je pensais que depuis 2018, acheter la part de son conjoint était possible sans se retrouver dans une des situations ci-dessus.

Un ordre d'idée du coût d'un contrat de mariage ?

Il y a moyen de faire pas trop compliqué, grâce à l'attribution précipitaire.

Souvent appelée clause de préciput, c'est un dispositif juridique qui permet d'attribuer un bien spécifique à un conjoint survivant en dehors de la succession.

C'est très intéressant, avez-vous la possibilité de développer un peu ?

-----  
Par adhl

Bonjour à tous,

J'ai effectué quelques recherches concernant cette clause de préciput, je vois qu'il existe également une clause d'attribution intégrale mais dans un cas comme dans l'autre, je vois qu'en présence d'enfants issus d'une union précédente, l'article 1527 du Code civil autorise ces derniers à exercer une action en retranchement. L'objectif de cette procédure est de réduire les droits consentis par la clause.

Donc retour à la case départ non ?

De plus, cette attribution interviendrait en faveur des deux conjoints sauf erreur ?

Je voudrais vraiment pouvoir devenir seul et unique propriétaire pour d'une part être protégé et d'autre part qu'elle revienne exclusivement à mes enfants d'où l'idée de la nue propriété.

J'avais même envisagé que l'un de nos enfants communs l'achètent en viager.

Qu'en pensez-vous ?

Quelle est la meilleure option existe-t-il d'autres pistes ?

-----  
Par Isadore

Je pensais que depuis 2018, acheter la part de son conjoint était possible sans se retrouver dans une des situations ci-dessus.

Non, ce qui a été levé en 2018 c'est l'interdiction des contrats de vente entre époux (sauf rares exceptions). Mais cela n'a pas modifié le principe de la communauté.

l'article 1527 du Code civil autorise ces derniers à exercer une action en retranchement

Oui, mais ce n'est sans doute pas gênant dans votre cas. L'action en retranchement permet aux enfants d'être indemnisés, il ne remet pas en cause la propriété des biens. L'époux bénéficiaire de l'avantage peut à son choix les indemniser en argent ou en nature.

Par exemple si le bien vous était attribué par une clause de préciput, lors du décès de votre mari son enfant né d'un autre lit pourrait agir pour demander le retranchement de l'avantage et vous réclamer une indemnité, mais sans pouvoir vous priver de la propriété du bien.

Il faut juste déterminer si vous allez payer tout de suite la valeur du bien à la communauté ou attendre le décès de votre mari et éventuellement devoir indemniser les enfants de votre mari.

Il faut voir avec un notaire quelle sera la solution la plus adaptée et la moins onéreuse.

Vente, contrat de mariage avec ou sans vente, testament, donation entre époux, clause de préciput sont autant de moyens qui peuvent être utilisés.

De plus, cette attribution interviendrait en faveur des deux conjoints sauf erreur ?

Pas forcément

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006440489]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006440489[/url]

Il peut être convenu, dans le contrat de mariage, que le survivant des époux, ou l'un d'eux s'il survit, sera autorisé à prélever sur la communauté, avant tout partage, soit une certaine somme, soit certains biens en nature, soit une certaine quantité d'une espèce déterminée de biens.

Il est légal de rédiger une clause de préciput inégalitaire.

-----  
Par adhl

Merci infiniment de ces précisions !

Ce genre de situations est extrêmement pénible et doit malheureusement être anticipée pour éviter les mauvaises surprises, d'autant que les relations sont inexistantes avec cet enfant d'un premier mariage.

Racheter sa part à mon conjoint me paraît logique et est moins dérangeant que de devoir verser des sommes à cet enfant que nous ne voyons jamais pour un bien qui nous appartient et que nous aurons mis une vie à construire.

Et encore faudra-t-il pouvoir payer à ce moment là....

L'action en retranchement est-elle systématique ou est-ce une possibilité qui leur ait offerte ? A-t-elle un coût ?

Il serait possible que quelque soit le premier qui décède, la maison m'appartienne, que mon conjoint en conserve uniquement l'usufruit et qu'elle revienne exclusivement à mes enfants ensuite ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Le but de l'action en réduction de l'avantage matrimonial (dénomination depuis 2007) est de permettre à l'enfant issu d'une autre union du défunt d'avoir sa part de réserve (en valeur), vu qu'il n'héritera pas du survivant.

Mais comme toute action en réduction, elle peut ne pas être demandée, on a le droit de ne pas vouloir sa réserve.

Sans ça, en restant en communauté légale, réduite aux acquêts, acheter une fraction n'a pas de sens, puisque l'acquêt sera commun (tout comme la part non achetée). Sauf à faire une clause d'emploi ou de remploi de fonds propres (détenus avant mariage ou reçus par donation ou succession), et alors ce serait plutôt la totalité de la nue-propriété qui doit être achetée à la communauté, le prix de vente versé par vous devenant commun.

Non, ce qui a été levé en 2018 c'est l'interdiction des contrats de vente entre époux (sauf rares exceptions).

Je n'ai pas trouvé d'évolution en ce sens dans le code civil en 2018, tant dans le Titre V "Du contrat de mariage et des régimes matrimoniaux" que dans le Titre VI "De la vente".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118084]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118084[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118107]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118107[/url]

L'article 1595 a été abrogé en 1985 !

-----  
Par Isadore

Je n'ai pas trouvé d'évolution en ce sens dans le code civil en 2018, tant dans le Titre V "Du contrat de mariage et des régimes matrimoniaux" que dans le Titre VI "De la vente".

Oui, vous avez raison. J'ai lu l'information sur un site notarial très sérieux... mais belge ! Les Belges avaient aussi un article 1595 du Code civil qui interdisait les ventes entre époux et je n'ai pas fait attention aux dates sur Légifrance.

Apparemment Adhl a aussi lu un site belge.

-----  
Par adhl

Bonsoir à tous,

Il ne s'agissait pas d'un site belge, j'ai parcouru différents sites évoquant une loi sur les régimes matrimoniaux entrée en vigueur le 1er septembre 2018 qui autorise la vente d'un bien immobilier entre conjoints. Celle-ci énonce que « l'interdiction des contrats de vente entre époux est levée ».

Serait-il possible que quelque soit le premier qui décède, la maison m'appartienne, que mon conjoint en conserve uniquement l'usufruit et qu'elle revienne exclusivement à mes enfants ensuite ? Une clause de préciput peut-elle prévoir cela ?

Je lisais :

Si les enfants non communs agissent en retranchement, le notaire établira une comparaison entre, d'une part, les droits

que le conjoint survivant tire du contrat de mariage en vigueur, et d'autre part, les droits qu'il aurait reçus si les époux s'étaient mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts. La différence entre ces deux droits constituera donc le montant de l'avantage matrimonial.

Ce montant sera ensuite traité comme une libéralité dans la liquidation de la succession du conjoint défunt.

Que faut-il comprendre par :

Ce montant sera ensuite traité comme une libéralité dans la liquidation de la succession du conjoint défunt ?

Comment se chiffre le retranchement de l'avantage ? 1/4 de 50 % des biens ?

Et qu'en est-il du passage en communauté universelle avec attribution intégrale dans un cas comme celui-ci ? Possible que l'attribution intégrale ne fonctionne que dans un sens ?

-----  
Par Rambotte

On ne trouve sauf erreur sur Légifrance aucune loi de 2018 modifiant le code civil au 1er septembre 2018. Bien au contraire, l'interdiction de vente entre époux (article 1595) a été abrogée en 1985 en France !

On ne dit plus "retranchement" depuis 2007, mais "réduction". On parle de l'action en réduction de l'avantage matrimonial. Mais les habitudes restent.

On ne réduit l'avantage matrimonial que s'il dépasse la quotité disponible du défunt, en vue de permettre à l'héritier issu d'une précédente union d'avoir sa réserve.

Si l'avantage ne dépasse pas la quotité disponible, il reste des biens à hériter, et ces biens permettent à l'héritier d'avoir sa réserve. Il n'y a donc pas lieu à réduire, à retrancher comme on disait avant.

-----  
Par Isadore

[url=https://etaamb.openjustice.be/fr/loi-du-22-juillet-2018\_n2018040546.html]https://etaamb.openjustice.be/fr/loi-du-22-juillet-2018\_n2018040546.html[/url]

C'est une loi belge (c'est l'article 50 qui nous concernerait si vous étiez en Belgique).

Elle est entrée en vigueur le 1er septembre 2018 :

[url=https://barreaudeliège-huy.be/fr/actualites/quelques-impacts-de-la-reforme-des-regimes-matrimoniaux-sur-la-societe#:~:text=La%20loi%20du%2022%20juillet,'un%20de%20ceux%2Dci.]https://barreaudeliège-huy.be/fr/actualites/quelques-impacts-de-la-reforme-des-regimes-matrimoniaux-sur-la-societe#:~:text=La%20loi%20du%2022%20juillet,'un%20de%20ceux%2Dci.[/url]

On ne peut exclure que des sites français aient commis une erreur.

Enfin bon, de toute façon il est permis en France de conclure des ventes entre époux à la date d'aujourd'hui.

-----  
Par Rambotte

Mais pour que ça ait du sens en communauté légale, il faudrait a priori que ce soit l'acquisition d'un bien propre d'un époux, et qu'elle se fasse avec emploi ou emploi (majoritaire) de fonds propres de l'époux acquéreur. Sinon, le bien acquis est commun.

-----  
Par adhl

Effectivement, je l'ai à présent bien compris.

Raison pour laquelle d'autres possibilités ont été évoquées sur ce post.

Soulevant de nouvelles interrogations que j'ai développais dans mon message de 21h04.

-----  
Par Rambotte

Déjà, on n'a pas compris qui des deux a un enfant d'une précédente union.

En fait, il y a la communauté légale et les communautés conventionnelles. Les conventions sont (à peu près) libres. On peut très bien n'avoir qu'un seul des époux qui apporte ses biens à la communauté (ne vous concerne pas puisque le bien est déjà commun), et on peut très bien n'avoir qu'un seul des époux qui attribue intégralement au conjoint survivant sa part de communauté (au décès)

Mais en fait, dans votre cas, le plus simple me semble être de passer en séparation de biens. Le bien devient alors en indivision entre époux. Dans la liquidation-partage de la communauté, au lieu de rester en indivision sur la pleine propriété, le bien pourrait être attribué (en nue-propriété) à l'un des époux à charge de payer une soulte, l'usufruit restant en indivision.

-----  
Par adhl

Bonsoir,

Merci de ces retours.

Vous pensez donc que la clause de préciput ou la communauté universelle avec attribution intégrale ne répondrait pas pleinement à l'objectif recherché ?

Mais ce serait le cas avec une séparation de biens ? Je pourrais donc avoir la totalité de la nue propriété et la maison ne reviendrait donc exclusivement qu'à nos enfants communs.

Cela peut également fonctionner pour d'autres biens je suppose (voitures de collection) ?

Je devrais donc verser à mon conjoint une soulte de 50 % de la valeur de la maison en nue propriété, montant qui est sauf erreur fonction de nos âges ?

Ce passage en séparation de biens a très certainement également un coût, vous avez un ordre d'idée ? Et quelles autres conséquences au quotidien avec un tel changement ?

-----  
Par Rambotte

Votre objectif était que vous deveniez nu-propriétaire du vivant des deux époux.

Les avantages matrimoniaux prennent effet au premier décès, et ce ne sont que les avantages consentis par le défunt qui s'exécutent. Ceux consentis par le survivant ne sont pas exécutés à titre posthume au profit du défunt.

Donc si vous décédez en premier, vous n'aurez jamais été unique (nu-)propriétaire du bien, quand bien même l'autre aurait fait une clause de préciput à votre profit sur ce bien.

Pour le partage de l'indivision suite à séparation de biens, pas forcément, d'autres biens communs peuvent être attribués à votre épouse, au lieu de payer une soulte (ou cela permet de diminuer la soulte).

Et puis au fait, n'oubliez pas que vous envisagiez d'acheter sa moitié de nue-propriété, mais en communauté, ce qui n'a pas de sens. La séparation de biens donne du sens à l'opération initiale que vous aviez imaginée.

-----  
Par adhl

Ne jamais devenir unique nue propriétaire ?

Je ne comprends pas pas trop ce point car si je verse une soulte, c'est bien pour faire l'acquisition de l'intégralité de la nue propriété. Vous parlez dans le cas d'une clause de préciput ou de communauté universelle avec attribution intégrale c'est bien cela ?

Et la seule possibilité pour parfaitement verrouiller et sécuriser cette situation si cela devait se produire et qu'au final l'intégralité du bien revienne à nos enfants communs, serait la séparation de biens, c'est bien cela ?

Dans ce cas, cela correspondrait effectivement à ce que je voulais faire sans trouver réellement comment le faire, raison pour laquelle j'ai ouvert ce post.

-----  
Par adhl

Bonsoir,

Merci de ces éclaircissements.

Je l'avais bien compris ainsi mais je préférerais en avoir la certitude.

C'est donc effectivement bel et bien l'unique possibilité pour que le bien m'appartienne via la nue propriété et revienne ensuite exclusivement à nos enfants communs.

J'aurai 100 % en nue propriétaire et 50 % en usufruit, mon conjoint 50 % en usufruit.

Sauf erreur si je décède en premier, mon conjoint aura 100 % en usufruit et mes enfants la nue propriété.  
Si mon conjoint décède en premier, je récupère la pleine propriété.

Pour précision, vous avez bien compris, nous avons deux enfants en commun et mon conjoint un enfant d'une précédente union.

Comment cela se passe concrètement une séparation de biens ?

Je devrais donc verser à mon conjoint une soulte de 50 % de la valeur de la maison en nue propriété, montant qui est sauf erreur fonction de nos âges ?

Ce passage en séparation de biens a très certainement également un coût, vous avez un ordre d'idée ? Et quelles autres conséquences au quotidien avec un tel changement ?

-----  
Par Rambotte

J'ai plutôt dit que c'était la solution me semblant la plus simple.  
Il en existe peut-être d'autres.

Sauf erreur si je décède en premier, mon conjoint aura 100 % en usufruit et mes enfants la nue propriété.

Avant l'héritage, votre usufruit s'éteint, mais les 50% d'usufruit de votre épouse restent.

L'héritage concerne une moitié de propriété. Tous vos enfants étant communs à votre conjoint survivant, il aura le choix entre usufruit de votre succession, et un quart en propriété.

S'il choisit classiquement l'usufruit de la succession, il sera donc effectivement usufruitier à 100% de ce bien.

Mais s'il choisit un quart en propriété, il deviendra propriétaire de 1/8 du bien qui sera transmis à ses 3 enfants à son décès.

Si vous n'avez pas confiance en son choix, il faudrait donc faire de votre côté un testament révoquant l'exercice de tout droit en propriété sur ce bien (sans forcément révoquer de manière générale les droits en propriété, qui pourraient s'exercer sur d'autres biens, à hauteur de ce qui sera possible).

Comme déjà expliqué, vous n'êtes pas obligé de payer une soulte, le partage peut concerner l'ensemble des biens de la communauté : vous devenez unique nu-propriétaire de la maison, et il devient unique propriétaire d'autres biens communs.

Je ne sais pas évaluer les coûts du contrat de mariage. Il y aura des frais et droits de partage de la liquidation de communauté.

-----  
Par adhl

Bonsoir,

Merci infiniment de ces éclaircissements.

Effectivement si mon conjoint choisissait un quart en propriété et devenait propriétaire de 1/8 du bien, nous serions à nouveau sur la même problématique...

Non pas que je n'ai pas confiance en son choix mais je préfère le verrouiller et ne laisser aucune place au doute, un testament révoquant l'exercice de tout droit en propriété sur ce bien me permettra donc de le faire et rien ne pourra le remettre en cause ? Pas de risque de demande d'annulation ? Ce type de dernières volontés est autorisé par un texte de loi peut-être ?

Des assurances vies pourraient être considérées comme des biens dont mon conjoint deviendrait propriétaire en contrepartie ? Ces dernières sont par contre à mon nom pour certaines et au sien pour d'autres, comment cela peut-il fonctionner ?

Pour confirmation, le montant des assurances vie n'est pas pris en compte lors d'une succession et versé directement aux bénéficiaires de cette dernière ?

-----  
Par Rambotte

Il y a toujours un risque de demande d'annulation, mais pas à cause des dispositions prises dans le testament.

Par exemple à cause de votre incapacité à tester à la date de rédaction du testament, incapacité qui devra être prouvée par le demandeur de l'annulation.

Par exemple parce que le testament olographe ne sera pas entièrement écrit, daté et signé de votre main (ce qui pourra être prétendu par le demandeur de l'annulation).

Par exemple en cas de testament notarié, parce que le testament n'aura pas été dicté au notaire par vous devant les témoins, ou qu'il est prouvé que les prétendus témoins étaient absents (eh oui, un testament notarié peut être contesté).

Mais pour la disposition sur les restriction d'exercice du droit de propriété, pas de problème. Le conjoint survivant n'est pas héritier réservataire (en présence de descendants), il peut être totalement exclu de la succession (propriété et usufruit) par un simple testament olographe.

Concernant les contrats d'assurance-vie, seuls ceux du défunt sont dénoués (ceux du survivant restent des contrats du survivant, qui peut changer la clause bénéficiaire, en particulier si le bénéficiaire était le défunt). Les montants au contrat reviennent aux bénéficiaires désignés, hors succession (mais fiscalement, il peut y avoir des droits de succession).

-----  
Par adhl

Bonsoir,

"Incapacité à tester", qu'est-ce que cela signifie ?

Un testament olographe serait donc peut-être à privilégier ?

Concernant les contrats d'assurance vie, je parlais du partage de biens : les contrats en cours peuvent-ils servir dans le partage et minorer ainsi le montant de la soulte ?

Vous précisez "fiscalement, il peut y avoir des droits de succession", c'est à dire ?

Et concrètement, concernant une séparation de biens, qu'en est-il par exemple des comptes courants ?

Une formule de calcul peut-être pour estimer le montant de la soulte à verser en fonction de nos âges ou un simulateur en ligne éventuellement ?