



Rachat de maison suite a une succession

Par Loksane

Bonjour,

je suis marié, j'ai 2 enfants et je suis au régime de la communauté de biens réduite au acquis suite au décès de ma mère, je rachète sa maison.

Est-il utile de faire un acte d'apport a la communauté.

Avec ou sans qu'elle est la différence.

Merci pour les renseignements que vous pouvez me donner.

Cordialement

Par kang74

Bonjour

Vous achetez la part d'un de vos frères et soeurs, ou de votre père ?

Si le bien sera à vous dans ce cadre, les fonds sauf preuve du contraire, seront issus de la communauté .

Par de là, vous devrez récompense à la communauté pour ce financement .

Par Rambotte

Bonjour.

Ici, c'est bien des fonds de la communauté qui sont réputés être utiliser pour payer la soulte que vous devez à vos cohéritiers dans le partage*. Il n'est donc pas utile de faire un acte d'apport de la communauté.

* Nous comprenons que vous ne rachetez pas la maison de votre mère, puisque celle-ci, étant décédée, n'a plus de maison, mais que vous rachetez à vos cohéritiers leurs parts indivises dans la maison héritée

En revanche, si vous utilisez des fonds propres pour payer tout ou partie de la soulte, il convient de faire une clause d'emploi de fonds propres (ou de reprise de fonds propres déjà "tombés" antérieurement en communauté, suite par exemple à donation).

Par Loksane

Je rachète la part de mon frère.

Quelle conséquence pour mes deux enfants et mon épouse si je ne rentre pas le bien dans la communauté et que je viens a décéder.

Et quelle conséquence si je rentre le bien dans la communauté.

Merci

Par Rambotte

Ah, j'avais lu que vous vous demandiez si c'était utile de préciser dans l'acte que les fonds servant à payer la soulte étaient apportés par la communauté.

Pour rentrer le bien dans la communauté, il faut faire un changement de régime matrimonial pour passer en

communauté conventionnelle, la convention étant l'apport du bien propre à la communauté. Ce qui a un coût.

Je n'y vois aucune utilité particulière, puisque cette situation est très bien régie par les mécanismes de récompense.

Le bien est propre à vous, puisqu'il s'agit d'un partage entre héritiers. Simplement, ce sont des fonds de la communauté qui servent à payer la soulte, ce qui ouvre droit à récompense due par vous (ou par votre succession) à la communauté, lors de sa liquidation, le bien lui-même ne faisant pas partie de la communauté.

En cas de divorce, vous perdriez du patrimoine, puisque le bien est devenu commun au lieu de rester propre à vous.

Ici, tous les enfants semblent communs, donc c'est équivalent pour eux. Si votre épouse a un enfant issu d'une autre union, l'apport du bien à la communauté va l'avantager.