Image not found or type unknown

Patrimoine : destination des biens propres lors de la liquidation de la communauté après un divorce

publié le **01/04/2013**, vu **16403 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 20 mars 2013, la Cour de cassation a jugé que l'époux peut valablement formuler une demande de récompense lorsque le produit de la vente d'un immeuble propre a été réinvesti dans l'achat d'un immeuble, commun à défaut de clause de remploi, dont la vente ultérieure a financé l'achat d'un autre bien se trouvant, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine commun des époux (Cass. Civ. I, 20 mars 2013, N° de pourvoi : 11-20.212)

Lors d'un divorce, les époux doivent faire les comptes entre eux pour ne plus rien avoir ensemble.

A cet effet, le juge aux affaires familiales désigne, lors du jugement de divorce, un **notaire** afin de procéder aux « ***opérations de compte liquidation de la communauté*** » entre les ex-époux.

En effet, à défaut de contrat de mariage conclu préalablement à leur union optant pour le régime matrimonial de la séparation de biens, les époux forment entre eux une communauté.

Lors de ces opérations, les époux peuvent faire valoir les sommes qu'ils ont payées en plus de l'autre pour le compte de la communauté.

L'époux doit formuler une demande de **récompense**.

Il en ira ainsi lorsque le produit de la vente d'un immeuble propre a été réinvesti dans l'achat d'un immeuble commun des époux.

A cet égard, l'article 1433, alinéas 1 et 2, du code civil dispose que la communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres ; qu'il en est ainsi, notamment, quand elle a encaissé des deniers propres ou provenant de la vente d'un propre, sans qu'il en ait été fait emploi ou remploi.

En l'espèce, deux personnes se sont mariées sans contrat de mariage préalable.

Après leur divroce, des difficultés sont nées au cours des opérations de liquidation et partage de leur communauté devant notaire.

L'époux demandait à se voir reconnaître créancier d'une récompense au titre de l'appartement acquis avec son épouse.

A l'heure des comptes, il fallait prendre en compte les sommes apportées par chacun pour l'acquisition de leur bien immobilier acheté ensemble.

La communauté représente un patrimoine dont il est nécessaire de bien tenir les comptes en cas de liquidation suite à un divorce.

Concrètement, l'origine des sommes apportées par chacun des époux lors de l'achat d'un bine immobilier doit pouvoir être justifiée et quantifiée.

Ce n'est qu'au terme de ces opérations de compte qu'une éventuelle récompense pourra être déterminée et que le partage pourra se faire entre les époux.

Au cas présent, les juges d'appel ont considéré que l'appartement litigieux constituait un bien commun des époux car le contrat de vente de l'appartement précédent l'acquisition du bien des époux ne comportait pas de clause de remploi.

La **clause de remploi** est celle insérée dans un contrat par l'un des époux notamment lors d'une acquisition immobilière avec des capitaux personnels afin d'éviter la présomption de communauté et d'exclure le bien acquis de l'assiette des biens de la communauté.

Ainsi, la clause de remploi permet d'identifier clairement la provenance des fonds utilisés par les époux lors de leurs investissements.

Alors que les juges ont constaté que la somme provenant de la vente de l'appartement qui était un bien propre du mari a été réinvestie dans l'achat d'un second appartement lui-même revendu et que le prix de vente de ce second bien avait était réinvesti dans l'achat de l'appartement litigieux, ils ont pris en considération le fait que l'achat de l'appartement ne comportait pas de clause de remploi pour juger que celui-ci constituait un bien commun et non un bien propre, dont la vente ne pouvait que financer l'achat d'un autre bien commun.

La cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant :

> ***« Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que des deniers propres avaient servi à acquérir un bien commun qui, par subrogation se retrouvait lors de la liquidation, la cour d'appel a violé par refus d'application le texte susvisé ».***

Par conséquent, la communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres.

Autrement dit, l'époux divorcé peut valablement formuler une demande de récompense à l'égard de son conjoint lorsque le produit de la vente d'un immeuble propre a été réinvesti dans l'achat d'un immeuble, commun à défaut de clause de remploi, dont la vente ultérieure a financé l'achat d'un autre bien se trouvant, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine commun des époux.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés