



## Mariage sans contrat et apport

Par **fatbrack86**, le **08/10/2024** à **14:03**

Bonjour,

Je vous écris afin d'être conseillé.

Je suis marié sans contrat avec mon épouse et nous avons un projet d'achat immobilier (appartement 400K euros)

Je sais que nous sommes dans le cas de la communauté réduite aux acquêts.

Logiquement, ce bien (résidence principale) entrera dans la communauté donc appartiendra à nous deux.

Toutefois, nos apports sont très différents: 20K de son côté et 130K de mon côté. Cet apport de 130K euros est le fruit de mon épargne provenant de salaire, prime avant mon mariage (relevé bancaire en date du mariage).

Il n'est évidemment pas question de séparation mais je veux quand même rester vigilant.

Si je comprends bien, en cas de séparation, nous diviserions la vente du bien en part égale donc je lui céderai une grosse partie de mon apport ?

Mais si le notaire notifie nos apports respectifs dans l'acte au moment de l'achat, est-ce que cela me protégera lors du divorce/vente du bien pour récupérer mon apport personnel ?

Merci pour votre aide

Bonne journée

Cordialement

Par **Fructidor**, le **08/10/2024** à **15:32**

Bonjour

Déclaration de l'origine des fonds dans l'acte d'achat.

Vous pouvez insérer une clause de remploi dans l'acte d'achat. Cette clause permet de reconnaître que vos apports respectifs de proviennent de fonds propres (épargne avant mariage).

En cas de vente du bien, vous récupérerez cette somme avant de partager le reste du produit de la vente.

Par **Isadore**, le **08/10/2024** à **15:44**

Bonjour,

Il n'est pas seulement question de se protéger en cas de séparation. C'est aussi utile en cas de succession ou de changement de régime matrimonial (passage en séparation de biens). L'un de vous va forcément décéder un jour, après une longue vie heureuse. La liquidation de la communauté ne devrait pas être un problème si l'époux survivant est le seul héritier, mais il pourrait y avoir des enfants.

Par **Marck.ESP**, le **08/10/2024** à **16:11**

Bonjour et bienvenue

On sort un peu du sujet, mais la question de la succession peut aussi l'intéresser, avec ou sans enfants.

Donc fatbrack, la parole est à vous.

Par **Rambotte**, le **08/10/2024** à **19:37**

Bonjour.

[quote]

En cas de vente du bien, vous récupérerez cette somme avant de partager le reste du produit de la vente.

[/quote]

On ne récupère pas en tant que telles les sommes apportées avant de partager.

Il s'agit de liquidation de communauté, où des récompenses sont portées au passif de la communauté (et à l'actif de chacun des époux). Les récompenses sont au profit subsistant. Elles sont donc égales aux valeurs, au moment du partage, des fractions du bien que les apports ont permis d'acquérir.

Ceci permet de calculer la valeur des droits de chacun dans le partage, et donc la soulte éventuelle à verser selon l'attribution des biens.

Exemple.

Au moment du partage, le bien vaut 600000.

Votre apport 130000 a permis d'acquérir  $130/400 = 32,5\%$  du bien. Son apport 20000 a permis d'acquérir  $20/400 = 5\%$  du bien.

L'actif de la communauté vaudra 600000.

Le passif de la communauté sera 225000 décomposé en

- récompense due à vous =  $600000 \times 32,5\% = 195000$

- récompense due à lui =  $600000 \times 5\% = 30000$

Actif net  $600000 - 225000 = 375000$

Par de chacun dans la communauté  $375000/2 = 187500$

Vos droits en valeur dans le partage  $187500$  (moitié de communauté) +  $195000$  (votre récompense) =  $382500$

Ses droits en valeur dans le partage  $187500$  (moitié de communauté) +  $30000$  (sa récompense) =  $217500$

Si c'est à vous qu'est attribué le bien, vous devez lui payer une soulte  $217500$ .

Si c'est à lui qu'est attribué le bien, il doit vous payer une soulte de  $382500$

Si le bien est vendu au lieu d'être attribué, le prix  $600000$  est partagé  $382500$  pour vous et  $187500$  pour lui.

A aucun moment il n'y a récupération (en tant que telle) des apports (en tant que tels).

Par **Pierrepauljean**, le **08/10/2024** à **19:54**

bonjour

Le plus simple ne serait il pas de faire un contrat de séparation de biens avant d'acheter?

Par **Fructidor**, le **08/10/2024** à **20:00**

J'aurais pu vous sortir un tel développement pour satisfaire mon ego, mais j'ai préféré être simple en 2 lignes, vis à vis de ...

*"nous diviserions la vente du bien en part égale donc je lui céderai une grosse partie de mon apport"*

Par **Rambotte**, le **08/10/2024** à **20:08**

Sauf qu'il ne s'agit pas de récupérer  $130000$  et  $20000$  (les apports).

Il ne s'agit pas non plus de satisfaire un quelconque égo.

Je n'ai pas trouvé plus simple que donner un exemple illustratif de calcul de liquidation pour expliquer la notion de récompense liée aux clauses d'emploi ou de remploi de fonds propres, et donc pour illustrer qu'il ne s'agit pas, dans les calculs, même en cas de vente et de partage du prix, de récupérer les apports (mais plutôt ce en quoi ils se sont transformés).

D'ailleurs, avec la récupération des apports, on aurait :

prix de vente moins les apports =  $600000 - 130000 - 20000 = 450000$

partage du solde  $450000/2 = 225000$

Part de fatbrack86  $225000+130000 = 355000$  (au lieu de 382500)

Part de l'autre  $225000+20000 = 245000$  (au lieu de 217500)

Par **Marck.ESP**, le **09/10/2024** à **07:43**

Bonjour et bienvenue fatbrack

Pas besoin d'un long exposé, Oui, si vous pouvez prouver les apports de chacun pour l'achat du bien (notés dans l'acte) cette somme peut être qualifiée de "récompense" et être restituée en proportion de la valeur du bien lors de sa vente.