



RENONCIATION A REMPLOI - Achat Immobilier

Par **kisepa**, le **22/05/2025** à **18:35**

Bonjour,

Mon épouse et moi devons acheter une maison. Nous sommes mariés sous le régime sous le régime de la communauté d'acquêts (pas de contrat de mariage).

Cette acquisition doit être financée de la manière suivante :

- 300.000 euros au moyen du prêt consenti par la banque X
- 100.000 euros au moyen de fonds personnels de Monsieur X qui proviennent de donations

Il nous est proposé cette clause par notre notaire :

RENONCIATION A REMPLOI

L'ACQUEREUR déclare que le prix et les frais des présentes doivent être financés de la manière suivante :

- 300.000 euros au moyen du prêt consenti par la banque X
- 100.000 euros au moyen de fonds personnels de Monsieur X qui proviennent de donations

La personne titulaire des fonds propres déclare avoir reçu du notaire soussigné dès avant ce jour toutes les explications relatives au mécanisme du remploi, avoir parfaitement compris celui-ci, mais vouloir que le bien appartienne à la communauté existant entre elle et son conjoint.

Par suite, le notaire a expliqué aux parties le mécanisme de la récompense qui sera due par la communauté au profit de l'apporteur des fonds propres au moment de la dissolution de celle-ci.

Pouvez-vous SVP m'indiquer, en cas de divorce quelle serait la répartition (entre mon épouse et moi) si la maison est vendue à un prix de 600.000 €

Pouvez-vous SVP m'indiquer, si je décède quelle serait la répartition (entre mon épouse et nos deux enfants communs) si la maison est vendue à un prix de 600.000 €

Merci de votre réponse

Par **Rambotte**, le **22/05/2025** à **19:24**

Bonjour.

On ne comprends pas trop la clause.

Il est mentionné en intitulé du paragraphe "renonciation à remploi".

Or il est exactement précisé dans le texte qu'il y est fait remploi de fonds propres. Pour qu'il n'y ait pas de remploi, il faudrait que les 100000€ soient des fonds de la communauté !

[quote]

La personne titulaire des fonds propres déclare avoir reçu du notaire soussigné dès avant ce jour toutes les explications relatives au mécanisme du remploi, avoir parfaitement compris celui-ci, mais vouloir que le bien appartienne à la communauté existant entre elle et son conjoint.[/quote]

L'existence du remploi n'a pas pour conséquence que le bien n'appartienne pas à la communauté ! En tout cas en cas de remploi minoritaire dans l'acquisition. Le remploi ne fait qu'ouvrir un droit à demander récompense lors de la liquidation de communauté, ce qui est affirmé dans la phrase suivante.

En fait, c'est l'intitulé "renonciation à remploi" qui ne colle pas avec l'ensemble de la clause, qui est justement une clause de remploi ! J'aurai écrit l'intitulé "déclaration de remploi", et le fait que le bien soit commun malgré le remploi résulte du 1436.

[quote]

Quand le prix et les frais de l'acquisition excèdent la somme dont il a été fait emploi ou remploi, la communauté a droit à récompense pour l'excédent. **Si, toutefois, la contribution de la communauté est supérieure à celle de l'époux acquéreur, le bien acquis tombe en communauté, sauf la récompense due à l'époux.**[/quote]

Vos fonds propres permettent d'acquérir un quart du bien (100/400). La récompense que la communauté vous devra (à vous ou à votre succession) sera donc d'un quart de la valeur du bien (récompense au profit subsistant).

Le bien 600000 sera à l'actif de la communauté (mais il y aura plein d'autres choses dans l'actif de la communauté)

La récompense 150000 sera au passif de la communauté, ainsi que le capital restant dû le cas échéant.

On aura donc un actif net de communauté (voire un passif net si la communauté a d'autres dettes sans rapport avec ce bien)

Vos droits, ou ceux de votre succession seront :

- votre moitié d'actif net de communauté
- vos autres biens propres
- votre droit à récompense 150000

En cas de divorce, c'est toute la communauté qu'on liquide, il ne s'agit pas de ne partager que le prix de vente du bien.

Mais si on ne tient compte que du bien et que le prêt est soldé, à l'actif de la communauté, il y a le bien 600000, et au passif la récompense 150000. Actif net 450000.

Votre actif contient une moitié de communauté 225000 et une récompense 150000, total 375000. Le prix de vente est partagé 375000 / 225000.

En cas de décès, si on ne fait que vendre le bien sans faire de calcul liquidatifs de communauté (c'est possible) le prix (déduction faite de l'éventuel capital restant dû) est partagé uniquement sur les droits de propriété dans le bien : une moitié revient à votre veuve (sa moitié du bien) et l'autre moitié sera partagée selon son choix dans la succession entre usufruit, 1/4 en propriété, voire des options dans une donation entre époux.

Par **kisepa**, le **22/05/2025** à **20:05**

Merci pour cette réponse très précise. C'est en effet le titre de la clause qui me choque....