

Dernière mise à jour le 06 mars 2024

La déclaration d'emploi ou de remploi de biens propres.

Pour des époux mariés sous le régime légal, celui de la communauté réduite aux acquêts (régime opté majoritairement par défaut) comment sont qualifiés les biens immobiliers en leur possession ?

Sommaire

- Couple marié
- Bien propre ou bien commun
- Définition
- Quand effectuer cette déclaration
- Exemples de remploi

Couple marié

Pour des époux mariés sous le régime légal, celui de la communauté réduite aux acquêts (régime opté majoritairement par défaut) comment sont qualifiés les biens immobiliers en leur possession ?

Les biens qui furent acquis par les époux avant leur mariage, leur restent comme biens propres. A contrario, les biens acquis après leur mariage appartiennent à la communauté, ils deviennent des biens communs. C'est-à-dire, qu'ils appartiennent aux deux.

La question peut se poser, lorsque classiquement somme toute, un couple décide d'acheter plus grand, en vendant par ailleurs un bien existant en bien propre à l'un des deux, et en se servant de cette somme (produit de la vente) comme apport pour le futur achat en commun.

Bien propre ou bien commun

Quid de l'utilisation d'une somme que l'un des époux a reçu par donation, ou par héritage, et qui sert par ailleurs à l'acquisition d'un bien plus important, souvent plus grand pour le confort du couple, au cours du mariage, surtout si la famille s'agrandit.

De façon général, le bien ainsi acquis, sera juridiquement un bien commun, puisqu'acquis pendant le mariage.

En cas de séparation, le conjoint apporteur voudra en revendiquer l'apport, d'où la nécessité d'une formalisation prise en amont. Car en cas de mariage sous un régime communautaire, un bien dont la propriété n'est pas établie comme étant acquis un seul par l'un des époux, tombe dans la communauté.

En cas de divorce, le bien sera réputé appartenir aux deux ex-époux pour 50 % chacun.

La finalité est la traçabilité à terme des biens et sommes, propres à chacun, qui sont investis dans la communauté, c'est confirmer l'origine d'un bien

Définition

Emploi : lorsque des fonds propres (reçus par donation, par exemple) sont utilisés par des époux, pour acquérir tout ou partie d'un nouveau bien (article 1434 du Code civil).

Remploi : lorsqu'un des époux acquiert tout ou partie d'un bien au moyen du prix de la vente d'un bien qui lui est propre.

Celui qui est l'époux apporteur de fonds propres fait préciser par le notaire en marge de l'acte d'acquisition une déclaration d'emploi.

La preuve authentique de l'origine des fonds ayant servi à l'acquisition du nouveau bien, est actée. Le bien sera considéré comme un bien propre de l'époux apporteur et non comme un bien commun.

C'est un acte unilatéral. Il est donc à l'initiative d'un seul des époux, celui dont émane l'utilisation des fonds propres, et ne nécessite pas le consentement de l'autre conjoint.

Quand effectuer cette déclaration

Quel est son formalisme ?

La déclaration de remploi est généralement effectuée dans l'acte d'acquisition. Ainsi, la clause devient opposable entre conjoint et vis-à-vis des tiers (créanciers « éventuels »).

La déclaration peut être faite a posteriori, après l'achat dans un acte ultérieur. Alors, dans ce cas, elle nécessite le consentement de l'autre époux, et n'aura d'effet qu'entre les époux. Elle ne sera pas opposable aux tiers.

Notion de récompense éventuellement due à la communauté

La somme employée ou remployée ne suffit pas à elle seule, à acquérir le bien. Le reste du prix est payée au titre d'un prêt réglé par la communauté, c'est-à-dire par les deux époux. La communauté a droit à récompense à proportion de ce qu'elle a réglé.

[L'article 1436 du Code civil](#) prévoit que :

Le financement propre est supérieur au financement commun et le bien sera « propre ». Lors de la dissolution du régime matrimonial, il y aura récompense à la communauté

Le financement propre est inférieur au financement commun et le bien sera « commun ». Lors de la dissolution du régime matrimonial, la communauté devra récompenser le patrimoine propre).

Exemples de remploi

Madame mariée sous le régime légal en 2002, a reçu 40 000 € de la succession de son père en 2008.

En 2010, Monsieur et Madame achètent une maison valant 112 000 €, avec des frais de 8 000 € (120 000 € au total). Cet achat sera financé à l'aide de 40 000 € au moyen des fonds reçus par succession, et à hauteur de 80 000 € par des deniers communs.

Une déclaration de remploi est mentionnée dans l'acte.

En 2016, décès de Monsieur. Le régime matrimonial est liquidé.

Le bien vaut 150 000 € à cette date. La maison est certes un bien commun car acquise au cours du mariage, mais Madame en a financé le tiers en 2010, elle va donc se voir récompensée du tiers de la valeur actuelle du bien, soit 50 000 €.

Pour les calculs, le prix du bien et les frais sont pris en compte.

Le remploi est un moyen juridique, pour conserver l'origine des fonds et maintenir leur caractère propre.

Le simple fait d'acquérir un bien, avec des fonds propres ne suffit pas à lui conférer la qualité de bien propre.

[Article 1434](#)