La déclaration de remploi



Une clause méconnue mais précieuse pour préserver son apport personnel en cas de divorce

C'est un point de droit souvent ignoré par les couples mariés, et pourtant… La déclaration de remploi (ou clause de remploi), régie par l'article 1434 du Code civil, peut s'avérer déterminante pour protéger son patrimoine personnel en cas de séparation. Elle permet à un époux, marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, de **réserver à son nom un apport personnel**, même s'il est investi dans un bien commun.

Le contexte juridique : un régime par défaut pas si neutre

En l'absence de contrat de mariage spécifique, les couples en France sont automatiquement mariés sous le régime de la *communauté réduite aux acquêts*. Cela signifie que tous les biens acquis pendant l'union — que ce soit par un époux ou les deux — sont **considérés comme des biens communs**, appartenant à 50/50 aux conjoints.

En revanche, les biens acquis **avant le mariage** ou reçus **par donation ou succession**, restent des **biens propres**, donc exclus du partage en cas de divorce.
Mais attention : lorsqu'un époux utilise une somme issue d'un bien propre (par exemple, la revente d'un bien acheté avant le mariage ou un héritage) pour acquérir un bien **pendant le mariage**, ce bien devient, par défaut, **commun**… sauf si une précaution est prise au moment de l'achat.

La clause de remploi : protéger ses fonds propres

C'est là qu'intervient la **déclaration de remploi**. Elle permet de **"tracer" l'origine des fonds utilisés** pour démontrer qu'ils proviennent du patrimoine propre d'un des conjoints. Cette déclaration, intégrée à l'acte notarié lors de l'acquisition, précise que les sommes engagées proviennent d'un bien propre et non de l'effort commun du couple.

Cette clause a un effet juridique fort : **elle reconnaît la contribution propre de l'époux** dans un bien acquis pendant le mariage, et **garantit le remboursement de cet apport en cas de séparation ou de vente** du bien.

2025© Soleiadou-immo.com

Un exemple concret
Prenons un exemple simple :
Un couple marié sans contrat, donc sous le régime de la communauté, souhaite acheter une maison. L'épouse dispose de **100.000 € issus de la vente d'un appartement qu'elle possédait avant le mariage**. Le prix total de la maison est de 300.000 €.

Sans déclaration de remploi, les 300.000 € (y compris ses 100.000 €) seraient considérés comme un **achat commun**. En cas de divorce, le bien serait partagé à parts égales, et l'épouse ne pourrait pas revendiquer spécifiquement les 100.000 € investis.

Avec une déclaration de remploi, **insérée dans l'acte d'achat par le notaire**, il est officiellement reconnu que cette somme lui appartient en propre. En cas de séparation, elle pourra récupérer cette somme avant tout partage.

Les points clés à retenir
C'est une déclaration unilatérale : l'autre conjoint n'a pas besoin de donner son accord au moment de la signature. Il peut toutefois la contester devant un juge, s'il estime que les fonds n'étaient pas exclusivement propres.

Elle doit idéalement être faite lors de l'achat, en présence du notaire. Mais il est aussi possible de la **signer a posteriori**, notamment si les fonds propres arrivent après l'achat (par exemple, dans le cas d'un héritage différé). Dans ce cas, **l'accord du conjoint sera indispensable**.

Cette clause est **peu connue du grand public**, mais elle est **fréquemment utilisée dans les montages patrimoniaux ou les successions**. Les notaires la recommandent systématiquement dès lors qu'un apport propre est utilisé dans un projet commun.

En résumé : La déclaration de remploi est une **garantie juridique** pour celui ou celle qui contribue à l'achat d'un bien commun avec des fonds personnels. Elle évite les litiges douloureux en cas de séparation et permet de **préserver son équité patrimoniale**.

2025© Soleiadou-immo.com