



Prêt bancaire et mariage

Par Azerty75

Bonjour,

En cas de concubinage et de souscription de prêt bancaire commun pour un achat immobilier type résidence principale à deux (co emprunt à hauteur de 50% chacun) prélever sur compte commun (compte joint entre tiers) + apport personnel de ma part, suivi de très peu de temps après d'un mariage sous le régime légal, qui interviendrait entre la signature de l'offre de prêt ET la signature de l'acte définitif de vente (acte notarié signé une fois marié du coup) les fonds de chacun sont de quelle nature ? Propre (car souscrit avant mariage) ou commun (car bien immobilier acheté après mariage) ?

L'utilisation d'une clause d'emploi de fonds propre chez le notaire et selon l'article 1436 du code civil concernant le financement mixte existe si la somme de fonds propre ne dépasse pas le financement commun pour acquérir le bien, alors celui-ci est réputé commun. L'objectif est d'apporter avec mon apport personnel moins de 50% et le reste financé grâce au crédit contracté à deux évoqué plus haut dans le message. Il est important pour nous que figure les deux noms dans l'acte de vente définitif et que le bien ne soit pas propre mais commun (même si il y a présence d'une clause d'emploi précisant l'origine des fonds).

Ainsi j'aimerais savoir si dans ce cas de figure : un prêt contracté avant le mariage (dans les conditions citées précédemment) et un acte de vente notarié signé pendant, constitue un financement commun ? Ou bien le prêt de chacun sera considéré comme apport personnel ?

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre question est surprenante : Vous avez souscrit en commun un prêt. C'est donc un prêt commun et non un apport de chacun.

Les mentions à l'acte de vente sont essentielles pour déterminer les parts de propriété de chacun.

Un déséquilibre du financement par rapport aux parts de propriété peut être compensé en cas de revente ou de séparation par une récompense. Mais vous n'en êtes pas là ?

Par Isadore

Bonjour,

Vous avez chacun souscrit votre propre prêt, ou vous êtes co-emprunteurs du même prêt ?

Sauf clause rare, les co-emprunteurs sont solidaires pour l'ensemble du capital. Ils doivent rembourser ensemble la totalité de la somme à la banque, celle-ci se moquant de qui paye.

Si chacun a souscrit son propre prêt dans son coin avant le mariage, la dette est personnelle. Si le bien est acheté après le mariage il sera commun.

Par Rambotte

Bonjour.

La question n'est pas surprenante, elle n'est pas vraiment comprise, je pense.

Le mot commun est à multiple sens, le sens courant "ensemble", et le sens matrimonial "en communauté".

Ici, le prêt a été souscrit ensemble, à deux co-souscripteurs solidaires, non mariés en communauté au jour de la signature du prêt.

L'achat se fera par des époux en communauté.

A priori, les fonds prêtés seront versés quelques jours avant la signature de l'acte sur le compte ouvert aux noms des acquéreurs dans l'étude notariale. Ils seront donc a priori considérés encaissés par la communauté.

Finalement, la question est celle de la date du transfert de propriété de l'argent prêté : est-il devenu la propriété des co-emprunteurs au jour de la signature de l'offre, même s'il a été conservé par la banque, ou est-il devenu leur propriété au jour du déblocage, donc en étant époux ?

Et donc est-ce que c'est la communauté qui apporte une somme prêtée pour l'acquisition, ou bien chacun des époux qui apporte une somme propre prêtée en vertu d'un contrat co-souscrit ? Auquel cas, le bien n'est pas commun puisque financé minoritairement (et même pas du tout) par la communauté (charge à récompenses dues à la communauté).

Je me demande s'il ne conviendrait pas de prévenir la banque pour signaler le changement de statut des co-emprunteurs, aux fins d'un avenant au contrat, pour clarifier les choses.