



## Quel contrat de mariage choisir

-----  
Par Axonais60

Bonjour à tous. Mon amie est propriétaire d'une maison avec son ex qui ne souhaite ni vendre ni racheter la part de mon amie. Nous souhaiterions nous marier mais mon amie ne veut pas que je sois impacté si jamais son ex ne payait plus la maison.pour info,il vit dedans. De plus, si on passerait en communauté de bien, est ce que je deviendrais propriétaire de sa maison si au préalable il aurait vendu sa part?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Le régime matrimonial ne changera rien à la propriété du bien, sauf si c'est un mariage en communauté conventionnelle (contrat) avec apport du bien (ou de sa part du bien) à la communauté. La communauté universelle apporte automatiquement le bien.

En communauté légale, si la propriété n'est pas modifiée, les dépenses d'acquisition (remboursement d'un prêt encore en cours) ou d'amélioration sont faites par la communauté et ouvriront droit à récompense due à la communauté par votre épouse lors de la liquidation de communauté.

-----  
Par Axonais60

Bonjour merci d'avoir répondu, mais je n'ai rien compris.

-----  
Par Rambotte

Relisez à tête reposée.

Connaissez-vous les différents régimes matrimoniaux ? Il n'y a pas qu'un seul type de communauté. Il y a la communauté légale sans contrat, et celles conventionnelles, dont l'universelle.

Sans contrat, la propriété du bien n'est pas modifiée.  
Avec contrat, on peut faire rentrer un bien dans la communauté.

Mais ce n'est pas parce que le bien n'est pas impacté par le mariage en communauté que cette dernière ne va pas faire des dépenses pour le bien resté propre à l'épouse. Mais je comprends que vous ignorez tout du principe des récompenses, quand la communauté s'appauvrit au profit du patrimoine propre d'un époux.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Peu importe le régime matrimonial que vous choisirez, votre épouse restera seule propriétaire de ce bien sauf si :  
- vous optez pour la communauté universelle  
- si par contrat de mariage elle apporte ce bien à la communauté.

Il semble y avoir un crédit à rembourser. Si vous vous mariez sous le régime de la communauté légale (régime par défaut), tous les revenus (salaires, loyers, pensions de retraite...) des époux sont communs. Sous un tel régime, les époux n'ont pas de revenus propres. Cela voudrait donc dire que si épouse rembourse un crédit personnel, elle le fera forcément avec de l'argent commun.

Pour faire simple, au vu de la situation que vous décrivez, je dirais : voyez un notaire. Personnellement j'opterais pour le

mariage en séparation de biens.

-----  
Par Axonais60

Rambotte, malheureusement je ne comprends toujours rien. Les termes juridiques ne sont pas pour moi lol.

-----  
Par Axonais60

Isidore, merci d'avoir répondu. Le pb est que nous voulons avoir des choses en commun dès lors qu'elle se sera libéré de cette maison ou l'avoir rachetée.

-----  
Par Rambotte

Avez-vous commencé à explorer internet pour dégrossir le sujet sur les différents régimes matrimoniaux ? Pouvez-vous expliquer les phrases que vous ne comprenez pas ?

Comprenez-vous "la propriété d'un bien est modifiée" ou "n'est pas modifiée" ?

Parce qu'on ne va pas pouvoir ici faire un cours.

Sachant que tout ce qui a été dit ici est quand même très basique.

PS pour Isadore : vos deux cas se regroupent sous le vocable général de communauté conventionnelle, celle universelle étant un cas particulier de convention.

-----  
Par Rambotte

En séparation de biens, on peut avoir des choses à deux, si on achète à deux. On est alors en indivision sur le bien acheté à deux. Le bien appartient aux deux en indivision, au lieu d'appartenir à une communauté.

Mais si vous vous mariez en communauté, si votre épouse rachète la part de son frère, c'est elle qui rachète et pas la communauté. Mais elle rachète avec des fonds de la communauté alors que c'est elle qui devient seule propriétaire. Si vous divorcez, ou lors du décès, il faudra liquider la communauté et la communauté pourra demander récompense (indemnisation) puisque c'est la communauté qui a financé le rachat du bien qui est devenu propre à l'épouse.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Pour faire simple, au vu de la situation que vous décrivez, je dirais : voyez un notaire. Personnellement j'opterais pour le mariage en séparation de biens. Je plussoie amplement, c'est le régime le plus transparent, chacun reste maître de ses biens propres.

Il n'empêche nullement d'acquérir des biens en indivision.