



## Propriété en indivision

-----  
Par Benito

Bonjour,  
Étant propriétaire en indivision à 50/50 avec mes parents, je souhaite que mon épouse sois aussi propriétaire du bien (marié sans contrat de mariage) achat du bien avant mon mariage. Quelle(s) solution(s) je peux avoir. Merci pour votre réponse.

Cdlt  
B.Vacher

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Toutes les solutions passent par votre notaire.  
Vous pouvez mettre votre part dans la communauté, ou encore racheter la part de vos parents.

-----  
Par Benito

Le notaire me dit que ce n'est pas possible de mettre ma part dans la communauté?! Je ne souhaite pas racheter la part de mes parents, juste que l'on soit mon épouse et moi propriétaires

-----  
Par yapasdequoi

Si le notaire vous dit que ce n'est pas possible, il doit vous expliquer pourquoi.  
Il y a peut-être dans votre indivision actuelle des particularités.  
Le crédit est-il totalement payé ?

-----  
Par Benito

Oui, le crédit est totalement payé. L'indivision est sur une maison 2 bâtiments et du foncier. Pas d'autres particularités. Je pense demander avis à un autre notaire. Êtes-vous certain que je puisse mettre ma part dans la communauté, en quelque sorte vendre 25% à mon épouse ?

-----  
Par CToad

Bonjour

Vos parents vous ont-ils fait donation avec interdiction d'aliéner ? Cela expliquerait la réponse du notaire

Cordialement

-----  
Par Benito

Non aucune donation, rien de tout cela. Achat en indivision 50/50 c'est tout.

-----  
Par yapasdequoi

Êtes-vous certain que je puisse mettre ma part dans la communauté, en quelque sorte vendre 25% à mon épouse ?  
Ce sont 2 approches totalement différentes.

Si vous mettez votre bien propre (ou la part que vous possédez) dans la communauté, cette part devient un bien commun.

Ce n'est pas la même chose que de vendre une part à votre épouse, dans ce cas, elle l'achèterait comment ? A-t-elle des fonds propres ?

Il faut déjà comprendre ce qui bloque dans votre montage actuel et qui vous empêche de disposer de votre part de l'indivision.

-----  
Par Benito

Non pas de bien propre de la part de mon épouse. Ce serait plus mettre dans la communauté. Il faut modifier ou plutôt faire un contrat de mariage devant notaire pour mettre en communauté la propriété ?

-----  
Par yapasdequoi

Oui : prenez rendez-vous avec votre notaire.

-----  
Par Benito

J'ai déjà eu un RDV. Cependant il ne m'a pas parlé de la possibilité de mettre la propriété en communauté. La seule possibilité en fin de RDV, divorcé pour que mon épouse rachète la part de mes parents???!!!. De façon à avoir des biens propres et être propriétaire... je compte aller voir une autre étude notariale.

-----  
Par yapasdequoi

Il doit y avoir une particularité que vous n'avez pas identifiée. Voir un autre notaire devrait vous éclairer.

-----  
Par Benito

Merci pour vos différentes réponses. Ça redonne de l'espoir...

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Je pense que votre notaire est resté dans le contexte d'une absence de modification du régime matrimonial, pour ne pas faire de lourdeurs.

Dans ce cas, la solution serait l'emploi ou le remploi de fonds propres (dont il faut qu'elle dispose) pour acheter une part indivise. Sans fonds propres, la part achetée est commune ?

Le changement de régime matrimonial en communauté conventionnelle, avec apport d'un bien propre à la communauté, nécessite la recherche de l'accord des enfants le cas échéant, et en absence d'accord, la demande d'homologation devant le juge.

-----  
Par yapasdequoi

Mais y a-t-il des enfants ?  
Sans enfants c'est une solution simple.

-----  
Par Benito

Oui 3 enfants de 6,8 et 10 ans

-----  
Par yapasdequoi

C'est sans doute la raison qui explique la réponse du notaire !

L'autre solution serait de racheter la part de vos parents qui deviendrait de fait commune puisque payée par votre communauté.

-----  
Par Rambotte

Voici le formalisme pour le changement de régime matrimonial :  
[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000038584427](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038584427)  
Comme il y a des enfants mineurs, c'est l'alinéa 5 qui s'applique.

-----  
Par CToad

Bonjour,

Question aux spécialistes : la donation de nue ou pleine propriété d'un bien en fonds propre dans le cas d'une communauté c'est possible ?

Merci