Prêt familial et communauté de bien

Par Avenir2023

Bonjour,
Afin de rembourser "le restant dû" d'un crédit immobilier ayant une procédure contentieuse avec la banque et éviter une saisie immobilière, je me retrouve dans l'obligation de faire un prêt en mon nom auprès d'un membre de ma famille afin de solder le restant dû.
Le prêt immobilier a été souscrit avec mon mari, nous n'avons pas souscrit à un contrat de mariage.
Pourrais-je récupérer cette somme entièrement injecté lors de la vente du bien immobilier qui interviendrait dans un second temps?
Mon objectif serait que cette argent reçu ne soit pas dans la "communauté de biens", pour éviter que mon mari (futur ex) puisse en profiter lors du partage.
Car je devrai rembourser le membre de ma famille.
Merci de votre retour svp.

Par yapasdequoi

Bonjour
Il faudrait faire acter ce prêt familial devant notaire comme étant à votre seul bénéfice (bien propre).
Ainsi vous pourrez le faire valoir lors du partage après la vente.
Toutefois vous resterez seule à le rembourser sur votre part de la vente.

Si ce prêt est commun, vous serez solidaires pour le rembourser sur l'argent de la vente.

En fait çà revient au même !

Sauf si c'est une donation et pas un prêt ?

Par Isadore

Bonjour,

Si vous êtes encore mariés sous le régime de la communauté, le problème va être de trouver de l'argent non commun pour le rembourser. Par exemple sous le régime "par défaut" de la communauté réduite aux acquêts, les salaires, pensions de retraite, et même les revenus tirés de biens personnels sont communs.

Par Avenir2023

Merci "yapadequoi" et "isadore" de m'avoir répondu
donc si je comprends bien pour éviter que l'argent tombe dans le "pot commun" issu de la future vente
il faudrait faire une donation ?
Celui-ci ne tomberait pas dans le futur "apport" du bien ?
dans le sens que Monsieur ne le touchera pas ?

pardon j'espère avoir été claire dans ma demande
Merci par avance de votre retour

Par kang74

Bonjour

Si une donation enrichit la communauté, la communauté devra une récompense au donataire (vous) non pas de toute la somme puisqu'elle a servi à la communauté (vous et lui) à financer un bien commun , mais de la moitié de la somme .

Cette somme va servir à vous deux : donc aussi à vous .
Il ne va pas vous devoir toute la somme si divorce .

Par yapasdequoi

Dans tous les cas si vous voulez que cet argent reçu de votre famille vous reste propre, il faut l'acter dans un acte notarié.
Ensuite la communauté vous devra une récompense du montant de bien propre investi en cas de dissolution.
Mais tant que vous n'êtes pas divorcés, il n'y a pas de liquidation. Donc tout l'argent issu de la vente reste commun.

Il n'y a qu'après le divorce que vous pourrez faire valoir cette donation pour la récupérer à votre profit.

Par Isadore

Le mieux est de prendre conseil auprès d'un notaire ou de votre avocat.

Le problème avec les liquidités, c'est d'assurer la "traçabilité".

Il ne me semble pas y avoir un grand intérêt à s'assurer que cet argent ne va pas entrer dans la communauté. Il faut préciser clairement dans le contrat de prêt qu'il est destiné à la conservation d'un bien commun (en remboursant le prêt bancaire). Il y a aura une dette commune, contractée dans l'intérêt de la communauté, et dont les deux époux seront solidaires.

En somme, la dette commune envers la banque sera remplacée par une dette commune envers un membre de votre famille. Je ne vois pas trop l'intérêt de chercher à dissocier votre époux de cette dette.

Par Avenir2023

merci beaucoup kang94 et yapasdequoi de m'avoir répondu

yapasdequoi, eureka !
J'ai saisis le schmilblick

isadore car divorce conflictuel (très) monsieur m'a indiqué que si je rembourse une partie du prêt il ne me rendra pas l'argent injecté lors de la vente car "pot commun" selon lui
d'où la nécessité d'un acte notarié "donation"
enfin si j'ai bien tout saisis

merci encore

Par Rambotte

Bonjour.
Le prêt (par votre famille) pourrait aussi être fait à la communauté, pour solder votre prêt commun, et donc être ensuite remboursé (à votre famille) par la communauté.
C'est quand même plus simple, non ?
Car votre famille n'a peut-être pas envie de vous faire une donation, même à vous seule ?

Par Avenir2023

Rambotte en faite même si ce prêt est fait pour rembourser le restant dû, du prêt mon futur ex est contre
pour plusieurs raisons (complétement incompréhensibles car nous sommes dans le coup d'une menace de procédure judicaire de saisie immobilière)

Mon père pourrait me faire une donation (j'ai fait un autre post en ce sens) qui solderait une partie la "dette"
Mais il manque une autre partie du montant, que je solderai par un "prêt familial" avec un autre membre de ma famille

Pour ce qui est de la donation, j'ai compris je pourrai récupérer cette somme injectée (acte notarié etc)

En faite, une fois remboursement effectué auprès de la banque :
-sois le bien sera mis en vente dans un second temps
-sois un accord sera trouvé pour versement d'une soulte. (il souhaite racheter ma part)

Mais pour le "prêt familial" je devrai forcément le rembourser, j'ai peur que cela ne tombe que sur moi.
Que monsieur refuse de me donner ce montant en "plus" injecté

pardon j'ai peut-être à expliquer les choses
merci encore de vos retours

Par yapasdequoi

Il faut vraiment que vous arriviez à distinguer ce qui vous est propre et ce qui est dans la communauté.
Si besoin parlez en avec votre notaire.

Parce que si votre communauté reçoit un prêt d'une personne (qu'elle soit de votre famille importe peu), c'est la communauté qui doit le rembourser à cette personne.
De même si ce prêt est fait à votre seul bénéfice, vous serez seule à le rembourser au prêteur.

Dans les 2 cas, il faut un acte notarié pour bien préciser qui bénéficie du prêt et donc qui doit le rembourser.

Par Isadore

Bonjour,

Sauf que si le prêt est commun, Monsieur n'a pas franchement à être d'accord pour rembourser. S'il y a une dette de la communauté, ce n'est pas à vous qu'il devra (enfin que vous devrez) rendre l'argent, mais au créancier.

Si la communauté prend fin avant que la dette soit remboursée, le juge décidera de son sort, mais en principe elle sera coupée en deux : vous en rembourserez la moitié, et le membre de votre famille pourra sommer Monsieur de lui rendre le reste. Et si besoin, Monsieur sera assigné en justice, et ses revenus ou ses biens seront saisis (avec les frais correspondants).

Il faut bien comprendre que si l'on vous prête pour solder une dette commune, on vous prête à tous les deux, pas juste à vous personnellement. Monsieur, que ça lui plaise ou non, devra payer sa part.

Un seul époux a la possibilité d'endetter la communauté et de rendre l'autre solidaire de la dette. Donc on peut prêter à votre communauté avec votre seul accord. Bien sûr, au vu du contexte il faut un acte notarié bien cadré pour empêcher Monsieur d'échapper à ses obligations.

Par Rambotte

Il me semble tout à fait possible de prêter à un seul époux. L'argent prêté est propre à l'emprunteur (et il a une dette personnelle envers le prêteur).
Si cet argent propre sert à rembourser un prêt de la communauté, la communauté devra récompense à l'époux qui a apporté de l'argent propre.

Par yapasdequoi

Bah oui, c'est ce que je disais au tout début de la discussion.
Si le prêt est propre à un époux, il faut un acte notarié pour le spécifier, c'est plus prudent.

Par Avenir2023

Merci beaucoup pour tous vos retours, j'ai rencontré un notaire qui me la confirmé
dans tous les cas mode sécure acte notarié devant lui
merci encore