



## Protection conjoint - donation partage

-----  
Par Nine13

Bonjour,

Suite à une donation-partage je souhaite payer la soulte de 125000? pour récupérer le bien.

Cependant il faudrait que je fasse le crédit avec ma femme.

cependant elle ne serait pas propriétaire. (Quote-part?)

cela serai notre foyer familial, comment puis je sécurise une quote part pour ma femme? En cas de divorce comment lui donner ce qu'elle a payer et de la plus value .

Car elle payerai la moitié du crédit avec moi etc..

Si des travaux sont effectués comment ça marche?

En qu'a de plus value du bien

Je ne sais pas les solutions qui existes

merci pour vos retour

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

C'est l'acte notarié qui détermine les parts de propriété. Si votre épouse participe au paiement il est logique qu'elle possède une part qui correspond à sa contribution.

Mais qui rembourse ce credit ? La communauté ? Ou chacun de vous ?

Quel est votre régime matrimonial ?

-----  
Par Nine13

Merci pour votre réponse,

Nous sommes pacsé mais d'ici quelques mois je serais marié

Le bien donné du vivant du père 250000?

Mon frère 125000? et moi 125000? En donation partagé et je veux racheter la soulte de mon frère.

Cependant ma conjointe serai ci-emprunteur non propriétaire si je comprend bien?

Comment faire pour si elle paye, elle habite avec moi si on investie en travaux,

Je ne veux qu'elle s'y retrouve si jamais y venait à avoir une séparation.

Faut bien se poser les questions et faire les choses correctement

Quelle sont les solutions?

Est ce que les banques prêtés?

-----  
Par Nine13

Merci pour votre réponse,

Nous sommes pacsé mais d'ici quelques mois je serais marié

Le bien donné du vivant du père 250000?

Mon frère 125000? et moi 125000? En donation partagé et je veux racheter la soulte de mon frère.

Cependant ma conjointe serai ci-emprunteur non propriétaire si je comprend bien?

Comment faire pour si elle paye, elle habite avec moi si on investie en travaux,

Je ne veux qu'elle s'y retrouve si jamais y venait à avoir une séparation.

Faut bien se poser les questions et faire les choses correctement

Quelle sont les solutions?

Est ce que les banques prêtés?

-----  
Par yapasdequoi

Pour le moment vous possédez la moitié de la maison en bien propre.

Si vous achetez l'autre moitié à votre frère, vous devez lui verser 125 000 euros.

Ce rachat aura-t-il lieu avant ou après le mariage ?

Vous pouvez déterminer dans un contrat de mariage le devenir de cette maison et les parts de propriété respectives de vous et de votre épouse.

Par contre si vous ne voulez absolument pas que votre épouse ait une part de propriété, la maison peut rester un bien qui vous est propre. Mais en cas de séparation, il faudra lui rembourser sa contribution au crédit.

Vous pouvez aussi acheter la part de votre frère après le mariage et préciser dans l'acte que vous serez propriétaire de 75% et votre épouse de 25%.

Il n'y a rien d'automatique, le fait de payer le crédit ne rend pas votre épouse automatiquement propriétaire. C'est l'acte notarié qui indique qui est propriétaire de quoi.

Consultez un notaire.

Pour ce qui est d'habiter ensemble : votre épouse n'a AUCUNE obligation de payer quoi que ce soit pour habiter avec vous!

Au contraire, le code civil article 215 dit :

"Les époux s'obligent mutuellement à une communauté de vie.

La résidence de la famille est au lieu qu'ils choisissent d'un commun accord.

Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni."

Et même si elle n'est propriétaire de rien, vous ne pourrez pas vendre le domicile conjugal sans son accord.

Consultez un notaire.

-----  
Par Nine13

Merci pour votre réponse c'est super gentil, oui on a vu un notaire mais c'était en famille,

Je vais bientôt y retourner mais uniquement avec ma conjointe.

Cependant j'ai les choses pas complètement clair dans ma tête.

Cela me permettra de poser des bonnes questions avec vos retour :)

Justement j'aimerais qu'elle est une part de propriété.

Si nous faisons un prêt pour effectuer des travaux je dois rembourser la contribution au crédit mais aussi la plus value du bien?

Est ce que les banques sont réticentes à prêter ? dans des conditions un peu particulières ?

Justement je veux qu'elle se sente bien et s'il se passe quoique se soit dans l'avenir que cela soit reglo pour les deux..

-----  
Par yapasdequoi

Justement le mariage est une bonne solution pour protéger votre future épouse.

Tant que vous ne divorcez pas vous n'avez rien à rembourser à votre épouse.

Votre maison deviendra le domicile conjugal et tous les deux y auront le même droit d'y habiter.

Votre couple devient une "communauté" qui payera les frais, les crédits, les dépenses courantes et tous vos revenus sont communs également.

La plus value c'est uniquement en cas de vente de la maison.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Notez que ce n'est pas une donation-partage, quand bien même l'acte notarié est intitulé comme tel.

Car la donation d'un bien en indivision ne procède à aucun partage. Ce sont deux donations simples de parts indivises.

Et justement, ce que vous voulez faire, c'est un partage pour sortir de l'indivision avec votre frère, en lui rachetant sa part (et non une soulte\*) au moyen du paiement d'une soulte.

\* Eh oui, la soulte, c'est une somme d'argent qu'on paye, c'est donc un non-sens de "racheter une soulte".

Le fait que ce ne soit pas une donation-partage entraîne les conséquences :

- les donations sont rapportable au futur partage des successions des parents (alors que la donation-partage n'est pas rapportable)

- la valeur à prendre en compte n'est pas figée au décès (pour la réduction) ni au partage (pour le rapport).

Votre frère rapportera la soulte qu'il aura reçue dans votre partage (sauf acquisition d'un nouveau bien), et vous rapporterez la valeur du bien au jour du partage (si vous le conservez). Donc pas la même valeur. Ce qui était égalitaire ne n'est plus.

-----  
Par Rambotte

En outre, sans besoin qu'elle soit propriétaire, en cas de séparation (on suppose mariage en communauté), il sera tenu compte du fait que c'est la communauté qui a financé l'acquisition puis l'amélioration du bien : vous devrez une récompense à la communauté : elle retrouve in fine ses billes. La loi a bien prévu ces situations.

Et je pense qu'un notaire sera réticent à faire intervenir votre épouse dans un acte qui ne sera plus un acte de partage faisant cesser l'indivision entre deux copartageants, appelé "vente à titre de licitation" par les notaires.

-----  
Par Nine13

Merci pour vos retour,

En somme en donnant la part je doit faire un emprunte avec ma femme, mais vu qu'elle ne sera pas propriétaire les banques vont il accepter ?

Je veux juste que l'investissement qu'on aura mis ensemble lui soit dû en cas de divorce.

Je vais voir ce que dit la notaire

Merci