



Achat immobilier sans contrat de mariage

Par Thomas987

Bonjour,

Je vous écris afin d'être conseillé. Je suis marié sans contrat avec mon épouse et nous avons un projet d'achat immobilier (appartement 500K euros)

Je sais que nous sommes dans le cas de la communauté réduite aux acquêts.

Logiquement, ce bien (résidence principale) entrera dans la communauté donc appartiendra à nous deux.

Toutefois, nos apports sont très différents: 20K de son côté et 130K de mon côté. Ces 130K sont le fruits de mes salaires principalement (pas de dons ou héritages).

Il n'est évidemment pas question de séparation mais je veux quand même rester vigilant.

Si je comprends bien, en cas de séparation, nous diviserions la vente du bien en part égale donc je lui céderai une grosse partie de mon apport ?

Mais si le notaire notifie nos apports respectifs dans l'acte au moment de l'achat, est-ce que cela me protégera lors du divorce/vente du bien pour récupérer mon apport personnel ?

Merci pour votre aide

Bonne journée

Cordialement

Par isernon

bonjour,

sous le régime légal de la communauté, les gains et salaires sont des biens communs, c'est le principe de ce régime.

donc les 130 K? appartiennent à la communauté, ce ne sont pas vos biens propres, ni votre apport, c'est celui de la communauté.

seuls les biens reçus par donation ou succession sont des biens propres.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Toutefois, nos apports sont très différents: 20K de son côté et 130K de mon côté. Ces 130K sont le fruits de mes salaires principalement (pas de dons ou héritages).

Si ces économies sont antérieures au mariage, ce sont des biens propres, vous pouvez faire insérer une clause de remploi pour garantir votre droit à récompense. Le principe de cette récompense, c'est que chaque époux ayant apporté des fonds propres à la communauté pour acheter un bien commun aura droit à un remboursement de ses propres.

Sinon, il n'y a pas de différence d'apports. Sous la communauté légale, tous les revenus sont communs. La loi autorise chaque époux à disposer librement de son salaire après avoir acquitté sa part des charges du foyer. Cela lui permet de dépenser son salaire pour ses menus plaisirs.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006422869]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006422869[url]

Chaque époux peut librement exercer une profession, percevoir ses gains et salaires et en disposer après s'être acquitté des charges du mariage.

Cela sert à garantir à chaque époux une certaine indépendance même quand il n'existe pas de revenus propres. Celui qui travaille peut ainsi profiter de ce qu'il gagne sans que l'autre époux ne puisse l'empêcher de disposer de ces revenus communs.

Si l'époux choisit d'économiser une partie de son salaire, ces économies sont un bien commun même s'il les place sur un compte personnel.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439306]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439306[/url]

La communauté se compose activement des acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage, et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de leurs biens propres.

Bien sûr, ce que vous appelez "nos apports" peut aussi provenir d'un mélange de fonds propres et communs. Dans ce cas, seuls les fonds propres, économisés antérieurement au mariage, feront l'objet d'une clause de remploi.

Par kang74

Bonjour

Tous les salaires et revenus perçus pendant le mariage sont à la communauté .

Par de là la communauté a 150 000e d'apport donc marqué que vous avez amené 130 000 d'apport n'a aucun sens vu que ce sont des salaires .

Les seuls revenus propres sont, pour rappel , ce que vous avez reçu en donation et legs, ce que vous aviez en économie à la veille du mariage .

Ce sont donc les seules choses que vous pouvez faire valoir en apport de biens propres si vous pouvez les justifier .

Par LaChaumerande

Bonjour

Toutefois, nos apports sont très différents : 20k de son côté et 130k de mon côté.

Quid des 350k restants ? Un crédit que vous rembourseriez en proportion de vos revenus, cad essentiellement vous ?

Ne serait-il pas opportun de conclure un contrat de mariage, avant l'achat, ce qui permettrait de formaliser vos apports différents.

Par Rambotte

Bonjour.

S'il y a un emprunt, il sera remboursé par la communauté, peu importe de quel salaire c'est remboursé.

Bref, la question essentielle, c'est quels sont les fonds économisés dont vous (et votre épouse) disposiez au jour du mariage ? Il n'y a qu'eux qui peuvent être mentionnés comme fonds propres employés, ouvrant droit à récompense lors de la dissolution du mariage (divorce, décès) ou lors d'un changement de régime matrimonial.

Toutes les autres économies réalisées pendant le mariage sont des économies de la communauté, peu importe le compte bancaire.

Par Thomas987

Bonjour,

Cet apport a été constitué (90%) avant le mariage par mes salaires donc il s'agit d'un bien propre qui me sera restitué ?

Merci encore

Par kang74

Dans ce cas il faut joindre les relevés qui permettent de les considérer comme bien propre dans cet achat .

Si possible la veille du mariage pour que cela ne soit pas contestable .

Par Rambotte

L'apport n'est pas restitué au nominal.

L'emploi de fonds propres ouvre droit à récompense due par la communauté. La récompense est au profit subsistant.

Si l'apport de fonds propres vous permet d'acquérir 30% de la maison, la récompense sera de 30% de la valeur de la maison au jour de la liquidation (mais prise dans son état au jour de l'acquisition). La maison peut avoir augmenté, mais aussi diminué de valeur.