



## Achat maison avec bien propre

-----  
Par Tom92

Bonjour,

Lors de l'acquisition d'une maison d'une valeur de 275000?, mon épouse a apporté la somme de 200000? lui provenant d'une succession, et été donc considérée comme un bien propre.

Pour autant, la maison a été intégralement mise à son nom dans le titre de propriété, lequel prévoit toutefois une clause de récompense pour les sommes que je serai susceptible d'apporter (en l'occurrence un apport de 25000?, un prêt de 70000? et des travaux à réaliser).

Considérez-vous que cet acte a été réalisé normalement? Comment garantir mes intérêts?

Je précise que nous n'avons pas de contrat de mariage.

Cordialement.

-----  
Par kang74

Bonjour

Il est toujours bon de dater les choses par rapport au mariage, et de savoir si le mariage est sous le régime de la communauté ( ou pas ) .

Est ce que ce bien avait un statut particulier (propriété par rachat de soulte ?)

Ce n'est pas votre épouse qui a aussi emprunté ( c'est bizarre qu'une banque accepte de prêter à une personne qui n'est pas propriétaire)

-----  
Par isernon

bonjour,

en matière de propriété immobilière, le titre prime le financement, cela signifie que la propriété de la maison est ce qui est mentionnée sur votre acte d'achat.

si vous étiez mariés sous le régime légal de la communauté, il est surprenant que la maison n'appartienne pas à la communauté.

salutations

-----  
Par kang74

Un bien peut être propre s'il a été financé majoritairement par des biens propres ET que cela a été clairement noté dans l'acte d'achat , histoire qu'il ne tombe dans la communauté :

Article 1434

Version en vigueur depuis le 01 juillet 1986

Modifié par Loi n°85-1372 du 23 décembre 1985 - art. 16 () JORF 26 décembre 1985 en vigueur le 1er juillet 1986

L'emploi ou le remploi est censé fait à l'égard d'un époux toutes les fois que, lors d'une acquisition, il a déclaré qu'elle était faite de deniers propres ou provenus de l'aliénation d'un propre, et pour lui tenir lieu d'emploi ou de remploi. A défaut de cette déclaration dans l'acte, l'emploi ou le remploi n'a lieu que par l'accord des époux, et il ne produit ses effets que dans leurs rapports réciproques.

Tout cela dans l'hypothèse que cet achat a été fait pendant le mariage sous le régime de la communauté, bien évidemment .

Toujours dans cette hypothèse, il y aurait donc deux récompenses à devoir :

- une à la communauté pour le financement du prêt pendant le mariage ( et la communauté ce n'est pas que Monsieur)

- une à Monsieur pour son apport .

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Tom,

Considérez-vous que cet acte a été réalisé normalement?

NON. La règle de base est que tout bien immobilier acheté après le mariage appartient 50/50 à chaque époux.  
La règle dirait même que peu importe qu'un des époux ait assuré le financement à 90%.

Par ailleurs, je ne comprends pas bien votre "je serai susceptible". Soit vous apportez ces fonds, soit pas. Si vous ne les apportez pas, le montant de l'achat+frais n'est pas couvert.

Enfin, A compter du mariage, les revenus de chaque époux appartiennent à la communauté. Donc, pour les 25.000?, il faudra apporter la preuve qu'il s'agissait de fonds propres, antérieurs au mariage.

Et le crédit étant payé pendant le mariage, la somme ne pourra pas vous être créditée. Idem pour les travaux. Ceci devrait s'appliquer même si vous payez à partir d'un compte personnel, sauf si vous démontrez la qualité des fonds comme antérieure au mariage.

C'est mon avis, applicable par défaut. S'il vous arrivait de divorcer, et que les ex-époux se mettent d'accord sur un partage, ce sera comme vous en avez décidé.

En cas de désaccord, il faudra passer devant un tribunal et un tel contrat d'achat immobilier pourrait réserver des surprises.

-----  
Par kang74

NON. La règle de base est que tout bien immobilier acheté après le mariage appartient 50/50 à chaque époux.  
La règle dirait même que peu importe qu'un des époux ait assuré le financement à 90%.

Pourriez vous nous donner le cadre légal de cette affirmation ? C'est quoi une règle de base ? Un texte du code civil ?

L'article 1434 du code civil (chapitre II portant sur le régime matrimonial communautaire) permet de justement de remettre en cause le principe de " base", il suffit que dans l'acte ce bien soit exclu de la communauté en y faisant un acte d'emploi de biens propres .

Et comme dans le cas de Monsieur, Madame doit récompense à la communauté pour la partie que n'a pas pu financé ces biens propres tel l'article 1436 du code civil .

Article 1436

Modifié par Loi n°85-1372 du 23 décembre 1985 - art. 17 () JORF 26 décembre 1985 en vigueur le 1er juillet 1986

Quand le prix et les frais de l'acquisition excèdent la somme dont il a été fait emploi ou remploi, la communauté a droit à récompense pour l'excédent. Si, toutefois, la contribution de la communauté est supérieure à celle de l'époux acquéreur, le bien acquis tombe en communauté, sauf la récompense due à l'époux.

Donc en étant mariés sous le régime de la communauté on peut financer un bien propre sous condition de faire une déclaration d'emploi de ces biens propres et de définir la récompense due .

Ce n'est pas mon avis , c'est la loi et je doute que votre notaire ait fait un acte d'achat contraire à celle ci, sans avoir pris soin que tout soit conforme aux volontés de l'acheteur .

-----  
Par AGeorges

Pourriez vous nous donner le cadre légal de cette affirmation ? C'est quoi une règle de base ? Un texte du code civil ?

Article 1401 du code civil.

avec l'exception des biens propres AVANT le mariage et les successions PENDANT.

Mais, par exemple, si ces biens propres ou successions produisent des intérêts, ces derniers appartiennent AUSSI à la communauté.

Comme j'ai dit, c'est l'option par défaut. Il faudrait voir la rédaction exacte de l'acte d'achat pour préciser davantage.