



Achat immobilier sans contrat de mariage

Par Thomas987

Bonjour à tous,

Merci d'avance pour votre aide.

Je suis marié depuis Novembre 2022 sans contrat de mariage.

A l'époque j'avais un appartement et environ 30 000 euros de coté, ma femme possède une petite maison (crédit en cours).

Après le mariage j'ai vendu mon bien et nous habitons dans la maison de ma femme.

Nous voulons aujourd'hui acheter un appartement toutefois j'ai quelques questions:

Ayant vendu mon appartement, je vais mettre 70 000 euros d'apport (vente de mon appartement + fond propre issu de mes salaires et économie). Ma femme va conserver sa maison pour la mettre en location et mettra 10 000 euros d'apport (fonds issus de salaire et économie).

Etant donné que nous sommes mariés dans le cadre de la communauté, je voudrais me protéger si jamais nous nous séparions pour ne pas que mon apport soit amputé de moitié au moment du partage. J'ai cru comprendre qu'une clause de réemploi protégerait mon apport et protégerais ma femme (loyer perçu pour sa maison), est-ce bien le cas ? Auriez vous des conseils ?

Excellente journée

Cordialement

Thomas

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devez faire la distinction entre les biens propres (= ce que vous possédiez chacun avant le mariage) et les biens communs.

Votre appartement est un bien propre pour vous, donc la somme qui résulte de sa vente aussi.

La maison de votre épouse est un bien propre pour elle, mais si elle le met en location, les loyers sont des revenus durant le mariage et donc communs.

D'autre part le crédit qui est depuis le mariage payé par la communauté est une dépense commune au profit d'un bien propre.

Vous citez des "économies" ou des "salaires" : tous les revenus de l'un ou de l'autre depuis la date du mariage sont communs.

Ensuite vous achetez un bien en commun, le notaire indiquera (sur justificatifs !) les sommes propres apportées par chacun et le financement prévu, ainsi que les parts de chacun dans le bien.

En cas de séparation, le calcul est complexe, mais sachez que votre apport ne vous sera pas restitué à l'identique. Il sera revalorisé en fonction de la plus-value ou moins value du bien commun. D'autre part votre épouse devra une récompense pour le paiement de son crédit par la communauté, mais ce ne sera pas non plus la somme des échéances payées.

Vous pouvez demander à votre notaire de vous expliquer tout ceci en détail.

Par Rambotte

Bonjour.

Si des fonds propres sont employés pour l'acquisition d'un bien commun, cela ouvre droit à récompense (au profit subsistant) due par la communauté à l'époux qui a employé des fonds propres, lors de la liquidation de communauté (soit par divorce, soit par décès, ou même soit par changement de régime matrimonial).

Après, il y a la question de la preuve de la récompense.

Avec la clause d'emploi ou de remploi de fonds propres dans l'acte notarié, la preuve résulte de l'acte. Il est donc préconisé d'insérer ces clauses d'emploi ou de remploi dans l'acte.

Note : emploi des fonds propres détenus avant mariage, et remploi des fonds propres obtenus par la vente d'un bien propre.

Le profit subsistant consiste à calculer quelle fraction du bien votre apport de fonds propres a permis d'acquérir. La récompense est égale à la valeur de cette fraction de bien au moment de la liquidation.

Par Thomas987

Serait il possible de signer un contrat de mariage en séparation des biens pour nous protéger ?
Nous avons signer le compromis de d'achat de l'appartement mais pas encore la signature définitive, en cas de changement de statut maritale celà s'appliquera t-il à avant l'achat définitif ?

Par yapasdequoi

Tout est possible.
Par contre aucun contrat ne vous protègera d'une séparation conflictuelle.

La séparation de biens a des avantages mais aussi des inconvénients. Il est bien plus simple (et moins onéreux) de bien rédiger l'acte notarié d'achat pour protéger les apports propres de chacun.

Par Rambotte

Du point de vue patrimonial, la propriété sera acquise au jour de l'acte authentique. Le compromis ne vous rend pas propriétaire, il forme la vente (le contrat).

Si vous passez en séparation de biens, il faudra liquider votre communauté, que ce soit avant ou après l'acquisition.

Je ne sais pas quels sont les délais pour finaliser une modification du contrat de mariage.