



## Achat bien immobilier

-----  
Par cowboy

Bonjour,

je suis marié sous le régime de la communauté réduit aux acquêts et je souhaite acheter seul un bien immobilier. Ma banque, à qui j'ai demandé de bien vouloir me faire une proposition d'emprunt, montant et taux d'intérêt, m'a faire savoir que je ne peux emprunter seul et que mon épouse doit être co-emprunteur dans le cadre de cet achat. ma question est donc de savoir s'il existe la possibilité que je puisse acheter seul et quelles sont alors les démarches légales à effectuer?

Merci par avance pour vos lumières.

Cordialement.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Par principe, en communauté, les biens acquis sont communs. Pour acquérir seul, il faut que vos fonds propres soient majoritaires, à charge de récompense due à la communauté si des fonds communs sont nécessaires pour compléter.

Donc si vous avez besoin d'un emprunt, celui-ci sera commun, mais les fonds empruntés par la communauté doivent être minoritaires pour que le bien soit propre à vous. En tout état de cause, votre conjointe participera à l'acte.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Etant marié sous le régime de la communauté, tous vos revenus sont communs.

Et donc en cas de crédit, c'est la communauté qui paye les échéances.

Le seul moyen d'acheter "seul" = un bien propre, c'est de l'acheter comptant avec un capital provenant d'une donation ou héritage familial.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Pour pouvoir emprunter seul, il faudrait changer votre régime matrimonial afin que les revenus des époux ne soient plus communs.

Il faudrait donc faire un contrat de mariage pour passer en séparation de biens ou en communauté aménagée.

-----  
Par Rambotte

Et même avec que des fonds propres employés ou remployés, votre conjointe interviendra à l'acte pour reconnaître cet emploi ou ce remploi. Vous serez unique propriétaire, mais vous ne serez pas "seul" dans l'acte.

Notez qu'en vertu du 1436, le bien sera propre à vous si les fonds communs (issus de l'emprunt) sont minoritaires.

Votre objectif, c'est que le bien soit propre à vous, ou que votre conjointe ignore que vous avez acquis un bien propre ?

-----  
Par UnNotairedelOuest

Cher Cowboy

Il y a beaucoup plus simple que ce qui vous a été indiqué comme étant le seul moyen d'y arriver : c'est d'acquérir un bien au moyen d'une société civile et d'y faire un apport de fonds propre. Je le fais régulièrement. Contactez votre notaire, il vous expliquera.

Votre bien dévoué.

-----  
Par Rambotte

Oui, mais c'est la société civile qui est propriétaire du bien, pas la personne physique.

-----  
Par UnNotairedelOuest

And what else ????

-----  
Par Isadore

Cowboy veut faire un emprunt. A moins qu'il ne s'agisse d'une société qui va générer ses propres revenus, il va falloir que Cowboy apporte des fonds communs à la société pour rembourser.

Il faut donc prévoir qu'une récompense sera due un jour ou l'autre à la communauté.

Sans compter le problème pratique de l'emprunt : il y a une très forte probabilité que la banque exige la caution de l'actionnaire et de son épouse mariée en communauté.

-----  
Par Rambotte

Eh bien si on veut être soi-même le propriétaire sans recours à une société. Tout le monde ne veut pas être propriétaire de parts de société, mais être propriétaire du bien.

-----  
Par yapasdequoi

Il restera toujours la solution de divorcer... Mais c'est un peu extrême.

-----  
Par UnNotairedelOuest

-----  
Par Isadore

Plus sérieusement, on ne peut pas exclure que la question soit posée en vue d'une procédure de divorce. La solution serait alors d'attendre l'ONC et la dissolution de la communauté.

Si le foyer est toujours heureux et harmonieux, une solution moins radicale sera possible.