Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Achat immobilier et clause de reemploi

Par Visiteur

Bonjour.

Je suis divorcée et ai eu suite à ce divorce une soulte de 30 000 euros.
10 000 euros ont été prêtés à mon nouveau mari (mariage sans contrat) car il était en difficulté financière.
Aujourd'hui nous signons un compromis de vente pour l'achat de notre résidence principale. mon mari n'a pas d'apport personnel et ne m'a pas encore remboursé les 10 000 euros pretés. Si j'investis avec l'argent restant de ma soulte 20 000 euros de frais de notaire et d'agence, voici ma question :

Est-il possible, chez le notaire, de spécifier que 30 000 euros sont investis en clause de réemploi, donc qu'une part plus importante du bien m'appartient en bien propre et non à la communauté(en cas de revente ou de séparation) ?

Y a t il une autre solution pour spécifier que j'investis davantage dans le bien ou, quoiqu'il en soit, mon mari en retirera 50 % lors d'une revente ou d'une séparation ?

Par Visiteur

Chère madame,

Est-il possible, chez le notaire, de spécifier que 30 000 euros sont investis en clause de réemploi, donc qu'une part plus importante du bien m'appartient en bien propre et non à la communauté(en cas de revente ou de séparation) ?

Oui, tout à fait.

Cela peut vous permettre, à condition que votre mari soit d'accord:

-D'oublier la reconnaissance de dette puisqu'un tel accord doit emporter, pour être équitable, annulation du prêt consenti par vous à votremari.

-De bénéficier de la plus-value liée à la maison en cas de divorce ou de revente, en fonction de l'apport personnel investi de la maison.

-En cas de divorce ou de séparation, vous récupérerez votre apport personnel majoré de la plus value, ainsi que la moitié du prix de vente restant.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci.

Mon mari n'a donc qu'à confirmer la somme ou celle ci doit elle etre justifiée par mes relevés de compte (en sachant qu'il est tout à fait d'accord pour cette solution) ?

Cela pourrait donc etre rédigé ainsi devant notaire :

Achat appartement 203 000 euros
Apport personnel Mme 15 000 euros (frais de notaire)
Clause de réemploi 30 000 euros (15 000 de frais de notaire + 15 000 prêtés à mon mari)

Ai-je bien compris ?

Merci de me confirmer.
Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Mon mari n'a donc qu'à confirmer la somme ou celle ci doit elle etre justifiée par mes relevés de compte (en sachant qu'il est tout à fait d'accord pour cette solution) ?

Vous n'avez même pas à justifier quoi que ce soit; il suffit d'indiquer dans l'acte notarié que vous faites remploi de la somme de 30000 euros, et cette seule inscription vaut preuve de l'apport personnel.

Achat appartement 203 000 euros
Apport personnel Mme 15 000 euros (frais de notaire)
Clause de réemploi 30 000 euros (15 000 de frais de notaire + 15 000 prêtés à mon mari)

C'est à peu près cela à ceci près que l'apport personnel doit concerner l'achat de l'appartement et non les frais notariés. En effet, les frais notariés ne sont pas pris en compte dans le cadre du remploi.

En conséquence, ce serait plutôt:

Valeur acquisition 203 000 euros composé de:

-Apport personnel de madame, après remploi, 30 000 euros.
-Paiement du capital de 173000 euros par la communauté.

Très cordialement.