



Achat maison ensemble

Par albert78

Bonjour,
je vous remercie de m'aider à voir claire.
nous avons vendu une maison ensemble avec mon épouse.
nous sommes mariés sans contre de mariage.
mon épouse a un apport 30000 euro.
le crédit n'est pas fini, mais nous avons acheté une autre maison en vendant la première.
l'apport de 30000 euro n'est pas marquée sur l'acte de vente de la deuxième maison.
ma question:si il y a un divorce, mon épouse peut réclamer les 30000 euro.

Par isernon

bonjour,

ces 30000 ? étaient-ils bien des fonds propres de votre épouse (argent reçu par succession ou donation, économies de votre épouse avant son mariage) ?

avec le verbe pouvoir, la réponse est souvent positive.
je suppose qu'avec le prix de vente de la première maison, les 30000 ? n'ont pas été restitués à votre épouse.

votre épouse pourra effectivement réclamer ses 30000 ? sauf si vous pouvez prouver que cette somme lui a été remboursée.

salutations

Par albert78

je vous remercie de votre réponse.
pour l'achat de la deuxième maison ,mon épouse m'a fait une donation de 15000 euro(moitié de 30000 euro).
donc apport madame 15000euro.
apport monsieur 15000 euro.
mais le notaire n'a pas fait ça sur l'acte de vente.
je vous remercie de m'aider.

Par isernon

vous ne précisez pas l'origine des fonds propres de votre épouse.
comme donataire, avez-vous déclaré ce don manuel au trésor public ?

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1265http://]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1265http://[/url]

Par albert78

Bonjour,
merci encore de votre réponse.
l'argent 30000 euro vient d'un héritage.
au moment de l'achat de la première maison 107000 euro.
elle a mis cet apport de 30000 euro pour l'achat, le reste
107000-30000=crédit'(entre moi et mon épouse 50/50).

nous avons vendu cette maison 130000 euro.
mon épouse m'a fait une donation de 15000 euro, le notaire
m'a dit va mettre pour moi dans l'acte d'achat de la deuxième maison, mais il n'a pas fait sur l'acte de la deuxième
maison.
ma question:faire une correction dans l'acte de vente
par le notaire, pour 15000 euro pour moi et 15000 euro pour mon épouse.ou autre chose.

Par AGeorges

Bonsoir Albert,

Réglons d'abord le cas de la première maison.
Vous êtes marié sous quel régime ?

30.000 d'apport de votre épouse
77.000 Solde en crédit 50/50

130.000 Vente de cette maison
??? Remboursement du crédit et frais

Il reste ??? . Cette somme a été partagée ou pas et comment ?
A-t-elle été versée sur un compte commun ?

Merci de répondre d'abord aux questions et ???
Nous parlerons ensuite de la donation et ensuite de l'achat de la 2e maison.

Par albert78

Bonjour,
je vous remercie de votre réponse.
Réglons d'abord le cas de la première maison.
Vous êtes marié sous quel régime ?

sous le régime de la communauté.

130.000 Vente de cette maison
??? Remboursement du crédit et frais

le remboursement n'est pas encore fini,nous avons acheté
la deuxième maison 140000 euro.
140000-130000= 20000 euro vient du compte joint commun.

Il reste ??? . Cette somme a été partagée ou pas et comment ?
A-t-elle été versée sur un compte commun ?

le reste 20000 euro vient du compte joint(économie commun).
la deuxième maison achetée comptant. la banque a fait
le transfert du crédit du première maison sur la deuxième maison. Merci à vous.

Par AGeorges

Bonjour Albert,

Je comprends. Vous avez bénéficié d'un Transfert de prêt immobilier. C'est très intelligent pour vos finances ...

Donc :
- Vous êtes (par défaut) sous la communauté réduite aux acquets.
- Votre épouse possède en propre ce qu'elle a reçu d'une succession.
- A la vente de la maison 1, les parts dont de :
.... votre épouse 30.000 + 50.000
.... vous Albert 50.000

Voyons maintenant ce que vous appelez DONATION

Souhaitant que le patrimoine du couple soit réparti en deux moitiés égales, votre épouse propose de vous donner 15.000?.

Selon la façon dont cette somme est remise, la façon de réaliser cela n'est pas la même.

S'il s'agit d'un don manuel, par exemple en espèces, il n'est pas nécessaire de passer par un notaire, mais vous êtes obligé de déclarer ce don aux impôts. Selon le cas, il peut y avoir des droits, la somme peut être limitée, disons qu'il y a une étude spécifique à faire, par exemple s'il y a des enfants.

Supposons que vous ayez fait la déclaration au fisc, que tout soit OK.

Alors, lors de l'achat de la 2e maison, vous apportez 15.000? et votre épouse aussi, et ce qui reste en capital du prêt, lequel se poursuit dans les mêmes conditions.

Eventuellement un complément à préciser, sur ce qui reste de la vente de la première maison. Si possible 50/50 sur la base des parts indiquées en début de ce message.

Le notaire est sensé noter l'origine des fonds, mais il n'est pas concerné par la donation et n'a pas à l'indiquer dans l'acte d'achat.

Normalement, si on jour vous vendez la 2e maison, pour une raison quelconque, vous aurez droit à la moitié du prix puisque cette maison a été financée à parts égales. (apport et prêt).

Il n'y a plus à parler des 30.000? qui ne concernaient que la 1ère maison.

à vérifier/confirmer

Par albert78

Rebonjour,

je vous remercie de votre aide,

j'ajoute un élément:

sur l'acte de la deuxième maison achetée, le notaire a mis:

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur X et Madame Y acquièrent la pleine propriété du BIEN objet de la vente pour le compte de leur communauté

donc le notaire n'a pas mis des apports.

si on vend cette maison pour raison X.

mon épouse peut demander son apport de 30000 euro

marqué sur l'acte de la première maison vendue.

je vous remercie.

Par AGeorges

@Albert

si on vend cette maison pour raison X.

mon épouse peut demander son apport de 30000 euro

marqué sur l'acte de la première maison vendue.

Le notaire a indiqué que cette 2e maison avait été achetée au titre de la communauté et que cette communauté s'était entièrement acquittée du prix. Il n'y a pas d'autre mention.

Donc vous et votre épouse possédez, chacun en propre, la moitié. Si, dans la part de votre épouse (donc 70.000) il y a les 30.000? de son héritage, ils sont inclus dans sa part et donc, en cas de divorce, elle ne peut pas les demander EN PLUS.

Si vous divorcez dans 5 ans et que vous vendez la maison 180.000, la part de chacun sera de 90.000?. Il n'y a pas lieu de parler des 30.000? qui ne sont PAS mentionnés dans l'acte d'achat de cette maison. Ils sont, pour vous patrimoine, oubliés. La maison appartient à la communauté et le prix de vente sera coupé en deux.

Comprenez bien que si votre épouse, au moment de la vente de la 2e maison, par exemple des années après, vient dire "Oui mais j'ai touché un héritage il y a 10 ans", elle ne pourra pas prouver que cet héritage était encore disponible au moment de l'achat de la 2e maison puisqu'il n'est plus mentionné. Elle peut très bien avoir acheté des vêtements et des bijoux avec, après l'avoir récupéré lors de la vente de la 1ère maison.

Et notez bien que si je me trompe, quelqu'un me corrigera.

Par albert78

Rebonjour,
je vous remercie de votre réponse claire.
j'ajoute une remarque:

mon épouse peut dire que l'apport de 30000 euro est noté sur l'acte de l'achat de la première maison, ce n'est pas une preuve pour elle?.

par contre rien noté sur l'acte d'achat de la deuxième maison.
on a vendu la première maison prix=130000euro.
on a acheté deuxième maison prix =14000+frais notaire.
140000 euro=130000 euro + frais notaire+ le reste.
frais notaire+le reste=vient du compte commun de la communauté. donc 140000=130000+économie commun
je vous remercie.

Par AGeorges

Bonsoir Albert,

SVP, oubliez le prix de vente de la première maison.

Vous avez financé l'achat de la 2e maison par :

- Le solde d'un prêt qui a été conservé et poursuivi,
- De l'argent venant du compte commun.

Ces deux éléments sont partagés à 50/50 puisque vous êtes en communauté. Donc si vous vendez la maison 2, le prix de vente vous appartiendra pour la moitié (moins les frais).

Par albert78

Rebonjour AGeorges,
je vous remercie chaleureusement de votre aide,
et bon dimanche à Vous.

Par albert78

Rebonjour Mr AGeorges,
je reviens vers Vous. je vous remercie de votre aide.

ma question: le titre de propriété = une copie de vente.

je n'ai pas encore reçu le titre propriété.
pour le moment je n'ai qu'une copie de vente
sur laquelle marqués.

QUOTITES ACQUISES.

Monsieur X et Madame Y acquièrent la
pleine propriété du BIEN objet de la vente pour le compte de leur communauté.
PAIEMENT DU PRIX.

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la
comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le
reconnait et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Ledit prix payé par transfert du prêt immobilier CASDEN n° x d'un montant de 71.000,00 Euros sur le bien objet des
présentes, tel qu'il résulte d'un
courrier du 4 janvier 2022.

ma deuxième question ces deux termes légaux seront repris sur le titre de propriété.

merci encore à VOUS.

Par AGeorges

Bonjour Albert,

En principe, le titre de propriété mentionnera vos deux noms et le prix payé, sans les détails. Mais ces derniers figurent dans l'acte de vente. Vous garderez donc ces deux documents pour le futur.

Par albert78

je Vous Mercie AGeorges.