

Contrat de mariage

Par **odrebert**, le **14/09/2008** à **21:59**

Bonjour à tous,

Je viens ici chercher des réponses à mes questions. J'espère que qlq1 pourra m'aider.

Voici ma situation:

Je suis marié depuis le 9 octobre 2004, sans contrat de mariage, et suis propriétaire de mon appartement depuis le 13 février 2002.

Logement actuellement loué.

Mon mari et moi souhaitons construire notre maison. Pour cela je dois vendre mon appartement pour rembourser le crédit immo en cours, ainsi que différents petits prêts. Il ne restera quasi rien pour l'apport personnel.

Ma question est la suivante, que faire pour qu'en cas de séparation (je ne l'espère pas évidemment, mais après une mauvaise expérience, je préfère être prudente.) je puisse retrouver "ma mise": l'argent de MON appartement qui aura servi à rembourser NOS crédits.

Tant que notre vie de couple va bien je ne vois aucun souci à partager mon patrimoine avec mon mari mais si le destin devait nous jouer des tours.....je voudrais récupérer la valeur de mon appartement.

Je tiens à préciser que l'année dernière nous avons renégocié nos crédits (immo et conso) pour alléger nos mensualités. L'appartement est toujours à mon nom. (je ne sais pas si l'info est utile).

Voilà si quelqu'un pouvait m'aider, ça serait gentil.

Merci à vous!

Par **jeremyzed**, le **14/09/2008** à **22:32**

tout dépend du régime matrimonial.

Si c'est la communauté des acquets (le plus courant) les biens avant le mariage restent acquis, les biens achetés après appartiennent aux 2.

Donc l'appart est à toi. Si tu le vend il est toujours à toi. Mais si vous achetez une maison elle sera au 2. Donc même si tu mets plus d'argent dans la maison, tu ne vas pas récupérer ta mise. Car en cas de séparation la maison sera vendue et c'est 50/50.

Moralité garde achète pas une baraque avant de divorcer lol.

Sinon je sais pas si c'est possible de changer de régime matrimonial, mais la séparation de biens te permet de conserver tes biens achetés pendant le mariage (genre si t'achète une baraque avec les sous de l'appartement)

Par **doui**, le **14/09/2008** à **23:07**

Elle a dit, pas de contrat de mariage, donc c'est le régime de la communauté réduite aux

acquêts Image not found or type unknown

Effectivement en l'état de l'actuel des choses, tu ne récupérerais que 50% de la valeur de la maison.

Il faut faire établir par un notaire un contrat de mariage avant l'achat de la maison.

Il ne faut pas faire un crédit commun correspondant à la totalité de la valeur de la maison. Il faut que tu fasses un apport avec l'argent de la vente de l'appartement et que vous fassiez un crédit commun sur le reste.

Ainsi en cas de divorce, tu récupères les parts correspondant à l'argent de ton appart + la moitié des parts correspondant à l'argent de l'emprunt immobilier.

Par **Kem**, le **15/09/2008** à **07:38**

Avé,

Sans refaire complètement un contrat de mariage, lors de l'achat de la maison les parts de copropriété seront discutées.

Puisqu'il s'agit du régime légal, comme souligné plus haut, ton appartement t'appartient pour l'instant à 100 %. En cas de séparation, il te reviendrait complètement.

Par contre : si tu revends l'appartement pour provisionner des prêts communs, tu "donnes" la valeur de cet appartement à la communauté et donc, en cas de revente de la maison qui serait alors un bien commun acquis dans la communauté du mariage, tu ne récupérerais effectivement que 50 % de la valeur vénale de la maison.

Par contre : tu peux, avec ton conjoint, t'accorder sur certains points.

Lors de l'acquisition de la maison, l'acte de propriété sera établi. Toi et ton conjoint pouvez

tout à fait convenir du fait que, puisque c'est ton bien personnel (l'appartement) qui permet l'achat de la maison via un apport important, tu possèdes la maison à 70 % et lui à 30 % et donc, en cas de vente de la maison, tu récupères 70 % du prix de vente.

Pour l'achat de la maison comme pour la vente de l'appartement, vous avez affaire à un notaire. Discutez-en avec lui directement.

C'est une conversation que j'ai avec mon conjoint en toute simplicité : il est actuellement propriétaire de la maison à 100% mais dès que j'aurais contracté l'emprunt pour les travaux d'agrandissements, nous effectuerons une modification de l'acte de propriété en ma faveur, au prorata de la surface habitable (ok, c'est surtout pour moi que c'est avantageux puisqu'il y

a aussi un jardin Image not found or type unknown

Je pense que tu peux aborder ce type de conversation en toute sérénité avec ton époux : il wink.

s'agit de s'organiser, rien de plus, rien de moins. Image not found or type unknown

Par **odrebert**, le **15/09/2008** à **09:02**

Merci de toutes vos reactions!!! c'est rapide ici!!!

Pour précision, nous n'allons pas acheter une maison mais faire construire. Devons-nous passer devant le notaire avant la signature du nouveau credit? Avant la vente de mon appartement?

J'avoue que je suis un peu perdue.

Nous ne pourrons faire un crédit qu'une fois nos dettes actuelles remboursées.

Je vais vous dire ce que nous envisagions, car comme le disait un d'entre vous nous en discutons tres sereinement...

je pensais aller signer chez le notaire un contrat me permettant de retrouver ma mise plus la moitié de la maison. Ainsi je recuperer l'argent qui aura servi au remboursement anticipé de nos dettes (la moitié evidemment) et la moitié de la maison car nous aurons un credit en commum.

Je reprecise qu'il ne restera rien de la vente de l'appartement ou à peine qlq milliers d'€.

Merci de votre aide...

Par **odrebert**, le **15/09/2008** à **09:07**

je viens de trouver cela:

- Je suis propriétaire, je vais me marier, si je revends mon bien pour financer l'achat d'une résidence avec mon époux, quels seront mes droits sur ce bien ?

Si vous êtes marié sous le régime de la séparation de biens, le nouveau bien sera en indivision à hauteur de vos participations respectives dans le financement de ce bien.

Si vous êtes sous le régime de la communauté légale, le bien appartiendra à la communauté si elle en a financé plus de la moitié. Dans le cas contraire, le nouveau bien vous appartiendra. Mais lors de la dissolution de la communauté, il sera tenu compte de la participation du patrimoine commun dans le financement du bien propre ou inversement. On parle de récompense dû à ou par la communauté.

source:

<http://notaires-v.iside.net/art.php?clD=283&nID=662>

Par **Olivier**, le **15/09/2008** à **11:59**

Si tu revends le bien, le prix de la vente de ton appartement (bien propre) te sera remis par le notaire. De ce fait la somme d'argent va tomber en communauté. Du coup, la communauté profitant d'un bien propre tu auras droit à récompense... Autant dire qu'il y a plein d'erreurs dans ce qui a été dit au dessus. Je regarde la question plus en avant ce soir et j'essaye de te faire un topo.

Par **odrebert**, le **15/09/2008** à **12:24**

merci bcp de ton intervention. j'attends "ton topo"

Par **Camille**, le **15/09/2008** à **12:25**

Bonjour,

Euh... il y a un léger détail qui m'échappe complètement...

Vous dites :

[quote="odrebert":3ucy9s6q]

je dois vendre mon appartement pour rembourser le credit immo en cours, ainsi que differents petits prets. [u:3ucy9s6q][b:3ucy9s6q]Il ne restera quasi rien pour l'apport personnel[/b:3ucy9s6q][u:3ucy9s6q].

[/quote:3ucy9s6q]

[quote="odrebert":3ucy9s6q]

Je reprécise qu'[u:3ucy9s6q][b:3ucy9s6q]il ne restera rien de la vente[/b:3ucy9s6q][u:3ucy9s6q] de l'appartement ou à peine qlq milliers d'€.

[/quote:3ucy9s6q]

A partir de là, vous discutez du sexe des anges, là.

VOUS N'AVEZ PLUS D'APPARTEMENT, puisqu'il est vendu et VOUS NE RECUPEREZ RIEN de sa vente puisqu'elle ne sert qu'à rembourser les intérêts restants du prêt adossé à cet achat et contracté par vous en propre et non pas en communauté.

Donc, l'argent retiré de la vente de VOTRE appartement a servi à rembourser VOS crédits. Point final.

En conséquence, pas d'apport personnel pour construire un nouveau bien en commun, vous ne pouvez évidemment pas vous prévaloir d'un bien que vous ne possédez plus, encore moins de sa valeur nominale, puisque vous n'en avez rien retiré de sa vente, en terme de bilan final.

Ce qui n'est pas étonnant du tout pour une vente d'un appartement seulement 6 ans après l'achat à crédit. A cette date, il reste encore la plus grosse du capital à rembourser, idem pour les intérêts.

(en réalité, on n'est propriétaire de la valeur nominale du bien que le jour où on a fini de rembourser le crédit...)

[u:3ucy9s6q]sauf[/u:3ucy9s6q]... à ce qu'une partie de l'argent de la vente de votre appartement ait servi, non seulement pour rembourser le prêt adossé à l'achat de cet appartement, mais encore à rembourser des prêts contractés en propre par votre époux ou pour rembourser des prêts contractés en commun.

Pour simplifier, dans le premier cas, votre époux vous devrait récompense de l'intégralité de la somme, dans le deuxième cas, la communauté vous devrait récompense de 50% de la somme.

Qui, dans ce cas, pourrait constituer un apport personnel fictif, donc uniquement pour le calcul de la répartition des parts.

Par **odrebert**, le **15/09/2008** à **12:30**

il ne restera rien de la vente de l'appartement car l'argent de la vente aura servi a rembourser mon credit immo (a hauteur d'environ 50 000€) et environ 30 000€ de credit conso contracté par nous deux. plus la plue value qui risque d'etre assez forte.

Par **odrebert**, le **15/09/2008** à **12:33**

s'il devait rester qlqch ca serait a hauteur de qlq milier (entre 3 et 6) d'€ pas plus.

Par **Katharina**, le **15/09/2008** à **12:51**

[quote="odrebert":2pdvzcdt]s'il devait rester qlqch ca serait a hauteur de qlq milier (entre 3 et 6) d'€ pas plus.[/quote:2pdvzcdt]

:wink:

Bonjour, le langage sms est à éviter sur le forum, merci 

Par **Camille**, le 16/09/2008 à 09:15

Bonjour,

[quote="odrebert":ceik81k2]plus la plus-value qui risque d'être assez forte.[/quote:ceik81k2]
Quelle plus-value ???

[quote="odrebert":ceik81k2]il ne restera rien de la vente de l'appartement car l'argent de la vente aura servi à rembourser mon crédit immo (à hauteur d'environ 50 000€)[/quote:ceik81k2]

[quote="odrebert":ceik81k2]

et environ 30 000€ de crédit conso contracté [b:ceik81k2][u:ceik81k2]par nous deux[/u:ceik81k2][b:ceik81k2].[/quote:ceik81k2]

Ah ben non, ce n'est pas comme ça qu'il faut présenter les choses : crédit conso contractés à deux => remboursement sur vos fonds propres de votre part sur ces crédits : 15 000€ et remise à votre époux des 15 000€ restants pour qu'il rembourse sa part sur ces mêmes crédits, mais qu'il n'aura pas à vous rembourser si vous prenez cette somme en compte comme apport fictif dans la construction pour le calcul de votre part.

(part qui ne pourra pas servir au financement réel).

Plus...

[quote="odrebert":ceik81k2]

quelque chose ça serait à hauteur de quelque million (entre 3 et 6) d'€

[/quote:ceik81k2]

en apport réel, à rajouter à votre apport/part.

Quoique... un apport personnel réel de 0 ou 6 000€, ça ne fera pas une grosse différence...

Par **odrebert**, le 16/09/2008 à 09:26

bonjour,

La plus-value de mon appartement va être importante. Je l'ai acheté très peu cher (bien familial). Je le revends le double de ce que je l'ai acheté.

"Ah ben non, ce n'est pas comme ça qu'il faut présenter les choses : crédit conso contractés à deux => remboursement sur vos fonds propres de votre part sur ces crédits : 15 000€ et remise à votre époux des 15 000€ restants pour qu'il rembourse sa part sur ces mêmes crédits, mais qu'il n'aura pas à vous rembourser si vous prenez cette somme en compte comme apport fictif dans la construction pour le calcul de votre part.
(part qui ne pourra pas servir au financement réel). "

:(:?

ce n'est pas clair du tout pour moi. Image not found (tag:typetufokindvri type unknown)