



Liquidation patrimoine

Par Virginie 48

Bonjour

Mon mari et moi même avons achete une maison AVANT de sa marier.(residence principale, elle appartient à 66 pour cent à monsieur et 34 pour cent pour moi).

2 ans après cet achat, nous nous sommes mariés sans contrat.

Le prêt immobilier est toujours en cours.

Nous souhaitons divorcer .

Ce bien rentre t il dans la communauté ?

A t on des frais de liquidation dessus?

Monsieur va me racheter ma part (34 %).

Nous sommes d accord tous les 2 ainsi.

Est on dans notre bon droit de faire ainsi?

(maison considérée comme acquis avant mariage, pas de liquidation à faire..??)

Cordialement

xxxxxx anonymisation Virginie

Par kang74

Bonjour

Même si ce bien ne fait pas parti de la communauté, il est bien lié à la communauté puisque s'il y avait un crédit, c'est bien la communauté qui a payé pendant la durée du mariage .

Vous devez tout deux une récompense à la communauté du capital remboursé pendant le mariage, récompense qu'il faudra bien liquider .

Si Monsieur veut racheter votre part, il faut necessairement le faire par rapport à des évaluations du prix du bien actuellement, même si vous pouvez prendre la moyenne basse .

Le notaire vous fera un papier pour la banque pour racheter le crédit + vous devoir une soulte + les frais de notaire inhérent à ce rachat de soulte .

La banque acceptera (ou pas : assez courant en ce moment) et vous finaliserez l'opération chez le notaire .

En résumé allez voir le notaire qui vous expliquera ce que vous aurez à payer par rapport à la liquidation de la communauté (récompense, autre, etc) et par rapport au rachat de soulte .

Inutile de voir avec lui si vous n'avez pas une évaluation réaliste du prix du bien, car il vous expliquera les risques à ce que cela soit en partie considéré comme une donation par le fisc .

Par ESP

Bonjour

Ce bien rentre t il dans la communauté ?

Soit vous l'avez fait entrer lors de votre mariage, soit (ce qui est probable) vos parts sont restées bien propres de chacun et vous êtes en indivision sur la maison.

A t on des frais de liquidation dessus?

Pas si le bien est hors communauté.

Monsieur va me racheter ma part (34 %). Nous sommes d accord tous les 2 ainsi. Est on dans notre bon droit de faire ainsi?

Tout à fait, un indivisaire est même prioritaire sur tout autre acquéreur.

Par AGeorges

Bonjour Virginie.

La maison est achetée, avec un prêt bancaire,
Vous vous mariez en communauté réduite aux acquets. Les biens d'avant restent séparés.
Vous divorcez, les biens d'avant ne sont pas concernés.
Vous revenez à l'état avant mariage.

Selon la façon dont les crédits ont été payés pendant la communauté, il faudra calculer si l'un doit quelque chose à l'autre. Dans le principe, vous devriez avoir payé 34% des crédits et votre futur-ex 66%. Si ce n'est pas le cas, il faudra régulariser.

Vous voulez vendre votre part à votre futur ex.
Vous avez le droit. Mais vous continuerez à payer le crédit de la même façon qu'avant.
Si votre futur ex. souhaite reprendre votre part de crédit, ce n'est pas impossible, mais il faut que la banque accepte, car pour l'instant, elle est garantie sur deux têtes.
Voyez aussi que dans ce cas, votre part sera pas 34% du montant de la vente, car il faudra enlever les crédits que vous ne payeriez plus.

Pour l'instant, je ne vous parle pas des formalités.