



Acquisition résidence principale et séparation

Par Veronique

Bonjour,

mon conjoint et moi-même sommes sur le point d'acquérir notre résidence principale, en l'occurrence une maison de famille de mon côté que nous occupons depuis 3 ans.

Les prêts sont accordés. Le rdv chez le notaire reste à planifier au déblocage des fonds.

Les apports personnels ne proviennent que de mon côté (plan épargne signé avant le mariage)

l'un des prêts est un prêt de type "patronal" de mon côté.

Mon époux vient de m'informer qu'il souhaite une séparation définitive de notre couple dans les prochains mois.(pas de divorce évoqué à ce jour)

L'annulation de l'achat n'est pas envisagé, car il connaît mon attachement à cette maison et souhaite que je puisse y rester.

Il est entendu que je l'occuperai seule et qu'il la quittera dès que possible.

J'assumerai donc seule l'intégralité des frais de remboursement de crédit dès la première mensualité, ce que me permettent mes ressources personnelles.

Il est d'accord pour me faire un "don", n'ayant aucunement investi d'argent, juste apposé sa signature.

mais est-ce possible?

quels documents -devons nous/pouvons nous- établir lorsque nous signerons l'acte de vente du bien chez le notaire dans quelques semaines, afin de me protéger juridiquement?

merci d'avance pour vos réponses

cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est votre régime matrimonial ? Le financement est en partie commun, donc la maison appartient au moins pour partie à la communauté.

Etes-vous tous deux co emprunteurs ? Dans ce cas la mutation à votre seul profit doit obtenir l'accord de l'organisme.

A qui achetez vous cette maison ? Etes vous déjà propriétaire en indivision ?

Votre notaire doit répondre à toutes vos questions et trouver une solution à vos souhaits.

Séparation sans divorce = des ennuis et aucun avantage : pourquoi y tenez vous ?

Et c'est très dommage de multiplier les actes (et donc les frais d'acquisition puis de partage). Envisagez plutôt de divorcer puis acheter ensuite seule.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous parlez d'une maison de famille. S'agit-il d'une maison dans laquelle vous possédez déjà des droits de propriété indivis suite à héritage ?

Dans un tel contexte, il s'agit d'un partage d'indivision avec soulte, et votre conjoint n'est pas censé participer à l'acte, c'est vous seule qui rachetez les droits indivis des autres. En cas de mariage en communauté, cela n'ouvre droit qu'à une récompense due à la communauté, puisque c'est cette dernière qui finance vos rachats de parts.

En revanche, si c'est un membre de votre famille qui est propriétaire de ce bien, et le vend, il s'agit bien d'une vente classique, et donc la communauté peut acquérir le bien.

Par Veronique

REPONSE A "YAPASDEQUOI"

-Mariés sous le régime de la communauté
-co-emprunteurs sur crédit immobilier
-Nous achetons la maison à mon père

Pourquoi une séparation sans divorce:

Nous sommes engagés dans un dispositif Pinel signé en 2020, livraison prévue en mars 2024... je ne sais comment faire à ce sujet non plus
rester mariés me paraissait le plus simple...

- Divorcer pour acheter seule:

j'ai 53 ans, au regard des prêts difficiles à obtenir actuellement(ça faisait 8 mois que nous bataillons pour l'obtention de ce prêt d'un montant minime 125000?)

j'ai l'impression que cela me serait inaccessible en tant que célibataire...

mais en toute méconnaissance de ce qu'il est possible de faire

Par Veronique

REPONSE A "RAMBOTTE"

- Maison de famille sans indivision, une donation partielle est prévue en faveur des 3 enfants (dont moi) à l'issue de cette vente.

-"En cas de mariage en communauté, cela n'ouvre droit qu'à une récompense due à la communauté, puisque c'est cette dernière qui finance vos rachats de parts."

En tant que profane, je ne comprends pas le sens de cette réponse :-)

Mon père est le vendeur.

Mais si la communauté s'arrête le jour de la vente du bien?

Si c'est moi qui assume tous les frais sur mon compte personnel(pas de compte joint)?

Par Rambotte

Si vous êtes mariés en communauté, c'est la communauté qui emprunte, c'est la communauté qui acquiert*, et vous faites une clause d'emploi de fonds propres détenus avant mariage, ce qui ouvrira droit à récompense lors due à vous par la communauté lors de sa liquidation.

* à moins que vos fonds propres soient majoritaire, auquel cas le bien sera propre, et c'est vous qui devrez récompense à la communauté.

Par ailleurs, tant que vous n'êtes pas judiciairement séparés, c'est la communauté qui remboursera, peu importe le compte bancaire utilisé :

J'assumerai donc seule l'intégralité des frais de remboursement de crédit dès la première mensualité, ce que me permettent mes ressources personnelles.

C'est un contresens en communauté, une vue de l'esprit, si vous préférez. Ce sont des ressources de la communauté !

Je ne suis pas certain qu'il y ait un problème avec le Pinel : une indivision post-communautaire doit pouvoir faire un investissement locatif en Pinel. Les revenus locatifs et les charges locatives sont à partager.

Par yapasdequoi

Vérifiez ce qui se passe pour le Pinel en cas de divorce. Je crois qu'il y a des dispositions qui permettent de continuer d'en bénéficier.

Clairement vous n'avez pas envisagé toutes les options.

Si vous êtes la seule à avoir des revenus et assumer tous les frais, votre raisonnement sur le crédit ne tient pas.

En communauté, vos revenus appartiennent à la communauté, et cet acquisition aussi.

Divorcer avant d'acheter ce bien vous reviendra moins cher.

Vérifiez auprès de votre notaire et ne vous précipitez pas : votre père peut attendre un peu ...

Par Rambotte

En communauté, le concept de récompense concerne tout enrichissement d'un patrimoine (un patrimoine propre ou le patrimoine commun) au détriment de l'autre.

Si dans l'acquisition du bien commun, vous apportez des fonds propres, votre patrimoine propre s'appauvrit et celui de la communauté s'enrichit => la communauté vous doit récompense lors de sa liquidation.

La communauté s'arrête par le décès, le divorce, ou le changement de régime matrimonial. Cela dit la séparation judiciairement prononcée (ordonnance de non-conciliation) conduit à la séparation de corps, laquelle entraîne la séparation de biens.

On peut aussi envisager le changement de régime matrimonial, pour avoir des patrimoines séparés.

Par Pierrejacques11

Bonjour,

Pour le Pinel soit vous conservez le bien dans l'indivision post-communautaire soit l'un des deux se voit attribué seul le logement. Il faut seulement ne pas le vendre pendant la durée de mise en location. Il serait souhaitable qu'un seul des deux conserve le bien.

Je confirme le propos qui est qu'il est également préférable de divorcer avant d'acheter. Il serait judicieux dans un premier temps de voir votre banquier pour le sonder quand à la possibilité d'un prêt seule.

Dans ce sens, vous mentionnez la possibilité d'un don par votre père qu'en serait-il en pratique ?

Par Rambotte

J'ai compris qu'une fois la vente effectuée, le père fera donation d'une partie de la somme reçue en prix de vente, à ses 4 enfants.

Par Veronique

Mon père prévoit une donation à hauteur de 20 000 euros à chacune de ses filles.

Par Pierrejacques11

Il faudrait voir comment prendre en compte ces 20000 euros pour le montage du crédit si finalement vous le souscrivez seule.