Achat de maison

Par gaouchut

Bonjour
Je suis mariée sous le régime de la communauté, nous n'avons pas rédigé de contrat de mariage.
Nous allons vendre notre maison et en même temps je souhaiterais acheter un appartement à mon nom qui ne rentre pas dans la communauté. Mon mari est d'accord. On m'a dit que c'etait possible qu'il renonce à l'appartement en disant qu'il ne le fait pas rentrer dans la communauté en rédigeant un papier lors du compromis . Est ce vraiment possible?
Merci de vos réponses

Par Isadore

Bonjour,
Oui, les époux peuvent s'entendre pour ne pas faire entrer un bien dans la communauté, voyez avec ke notaire.

Attention cependant, si vous utilisez des fonds communs pour l'achat ou l'entretien du bien, vous devrez une récompense à la communauté. Par exemple votre salaire est un revenu commun.

Par Rambotte

Bonjour.
Si vous avez des fonds propres et qu'ils seront majoritaires pour l'acquisition, vous pouvez faire une clause d'emploi ou de remploi de fonds propres. Le bien vous sera propre, sauf récompense due à la communauté si elle a toutefois apporté des fonds.

Je ne suis pas certain qu'on puisse le faire même si vos fonds propres sont minoritaires, voire inexistants.

Mais peut-être est-ce possible en modifiant votre mariage de communauté légale en une communauté conventionnelle, où la convention consisterait à dire que ce bien vous est propre malgré le financement pour tout ou partie commun (ce qui ne devrait pas supprimer le droit à récompense pour la communauté).

Il faut aller voir un notaire.

Par jpgroussard

Bonjour à tous,

je n'y crois pas que ça soit possible.
Ça ouvrirait la porte à énormément de fraude et on pourrait dans ce cas faire la même chose avec le frigidaire, la voiture, les meubles, avec tout finalement. Vous imaginez un peu la quantité de papiers à déposer chez le notaire pour un oui ou pour un non ?
Cdlt

Par Isadore

Si, les époux peuvent parfaitement s'entendre pour faire entrer ou sortir un bien de la communauté.

Déjà il y a le cas où un des époux acquiert le bien avec des fonds propres. Dans ce cas, le rôle de l'autre époux se bornera à reconnaître que le bien est propre car acquis avec des fonds propres.

Les époux peuvent aussi changer de régime matrimonial, sous réserve du droit de leurs enfants qui peuvent s'y opposer si ce changement leur portera atteinte. Si des enfants mineurs risquent d'être lésés le notaire saisit le juge des tutelles.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038584427]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038584427[/url]

Donc rien n'interdit que par contrat de mariage un bien soit attribué en propre à un des époux.

Comme pour tout, il est évident qu'un abus peut être sanctionné si le but est frauduleux, comme par exemple contourner la loi sur les donations. Si le but est de s'éviter de payer les droits de donation en attribuant un bien commun à un des époux, ça risque de coincer.

Si l'intention est de gratifier un des époux, rien n'empêche que le changement de régime serve à faire une donation. La moitié de la valeur du bien devenu bien propre de l'époux B sera déclarée comme une donation de A à B.

Au vu des frais et tracas qu'engendre un changement de régime matrimonial, peu de gens vont s'amuser à faire cela pour de l'électroménager ou des meubles de peu de valeur.

Par gaouchut

Merci pour vos réponses mais je n'ai pas été assez précise
Nous sommes séparés avec mon mari . Nous allons vendre notre maison. Avec la moitié de l'argent commun de la vente je souhaiterai acheter un appartement et lui prendrait l'autre moité c'est a dire les liquidités. mais je souhaiterais que l'appartement soit exclusivement à mon nom. L'agent immobilier m'a dit que c'etait possible si mon mari vient au compromis et dit qu'il renonce a cet appartement en disant qu'il ne rentrera pas dans la communauté mais j'ai des doutes.
Merci de vos eclairages

Par Rambotte

C'est sûr qu'il faut toujours décrire la réalité?

Est-ce que vous êtes déjà en procédure de divorce, avec ONC (ordonnance de non-conciliation) ? L'ONC autorise la séparation de corps, laquelle entraîne la séparation de biens.
Sans cela, vous êtes toujours en communauté, le prix de vente du bien commun est commun.

Puisque vous avez un notaire pour la vente, vous pouvez lui en parler. Plutôt qu'avec un agent immobilier.

Par gaouchut

Non nous ne souhaitons pas divorcer pour le moment mais vivre séparément avec chacun son bien . moi mon appartement que je viens de trouver et lui avec l'autre moitié des fonds qu'il utiliserait comme bon lui semble . Mais effectivement si nous divorçons par la suite j'aimerais garder mon bien mais apparemment c'est pas possible donc je vais essayer de voir un notaire. Merci

---
Par Rambotte

Dans ce cas, changez de régime matrimonial et passez en séparation de biens. Une fois le bien vendu, vous procédez au partage des biens (liquidation de communauté), dont le prix de vente.