Divorce/ Consentement mutuel/ Credit

Par lolo69330

Bonjour,

Nous souhaitons divorcer par consentement mutuel sans contrat de mariage.
Cependant, nous avons une interrogation concernant la liquidation du patrimoine et plus précisément sur un bien immobilier (toujours sous emprunt et que nous ne souhaitons pas vendre, l'un des parties en conservant l'usage pour le moment)

L'emprunt de ce bien a toujours été payé par Monsieur (après mariage) et cela est prouvable.
Est-il possible que ce bien soit considérée comme une propriété de Monsieur? Monsieur doit-il racheter la part d'un bien qu'il a toujours financé? (ça serait assez cocasse)

Le fait que Madame reste dans le logement post divorce, a t-il une incidence sur le partage?

Faut-il gérer ce bien en indivision par la suite?

Merci par avance,

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Vous êtes mariés sous le régime de la communauté légale. Pendant la durée du mariage, Monsieur n'a rien financé, c'est la communauté qui a remboursé l'emprunt (les revenus étant communs, peu importe quel époux les "produits").

Donc oui, de fait si Monsieur veut être le seul propriétaire d'un bien commun, il doit racheter la part de son épouse (ou alors Madame peut faire une donation de sa part à Monsieur si elle le souhaite).

Mais si le bien a été acheté avant le mariage, ou s'il a été financé majoritairement avec des fonds propres de Monsieur (un héritage ou ses économies d'avant le mariage), le bien est la propriété de Monsieur qui doit cependant une récompense à la communauté qui a financé une partie de son bien.

Le fait que Madame reste dans le logement post divorce, a t-il une incidence sur le partage?
Non

Faut-il gérer ce bien en indivision par la suite?
Vous serez en indivision si vous ne partagez pas le bien. Evidemment si Monsieur devient seul propriétaire, il n'y aura pas d'indivision. Madame sera hébergée par Monsieur.

Par Lolo69330

Bonsoir,

Je vous remercie encore pour ce rapide retour.

Concernant la donation, est ce que cette opération peut se faire avant la séparation ? Ou post séparation ? Quelle est la procédure svp?

Dans ces cas là, cela signifie t-il que le bien immobilier et sa dette associée sont "sorties" du calcul du partage des biens ?

Merci par avance,

Cordialement

Par kang74

Bonjour

Quand a été acheté ce bien ? Que dit l'acte de l'achat sur la propriété du bien ?

Une donation n'a rien à voir avec la liquidation de la communauté .

Et si le bien est toujours à crédit, on ne donne pas ce que l'on veut si le créancier n'est pas d'accord .

Enfin une donation a un impact sur la succession qui viendra a un moment ou un autre : si le donataire doit indemniser les héritiers du donateur car ceux ci n'ont pas leur réserve, je ne suis pas sure que cela soit le but ...

Si vous pouviez détailler la situation du bien (acheté quand ? Acte de vente ? crédit ? Apport ? depuis quand ?) il y a peut être des solutions .

Enfin, pour la jouissance du bien APRES le divorce , cela dépend du statut des personne y habitant .
Cela ne leur donnera pas de droit particulier, mais potentiellement le devoir d'indemniser le propriétaire ou l'indivisaire d'une indemnité d'occupation .

Par Lolo69330

Bonjour,

Toutes mes excuses pour le retour tardif, je n'avais pas vu la réponse.

Ce bien à été acquis par notre couple post mariage, même si dans les faits, l'apport et les annuités de l'emprunt ont toujours ete pris en charge par Monsieur.

Dans un des post, il est dit que Madame peut donner sa part du bien d'où l'interrogation sur le sujet.

Si un don n'est pas possible, est ce que l'une des parties peut renoncer à sa part?
Concernant l'héritage, je présume que si Monsieu détient le bien à 100%, ce sont donc nos enfants qui hériterons du bien

Merci,

Cordialement.

Par Rambotte

Bonjour.

Dans les faits, c'est la communauté qui a tout pris en charge, puisque les salaires de Monsieur sont des revenus de la communauté. Les sommes que Madame a pu économiser pendant ce temps sont des économies de la communauté.

Si les mensualités avaient été partagées, Monsieur aurait plus d'économies de la communauté, et Madame aurait moins d'économies de la communauté. Mais la communauté aurait toujours le même patrimoine, peu importe sa distribution dans les comptes bancaires des époux.

Il faut cesser de raisonner comme si vous aviez été mariés en séparation de biens.

Madame n'a donc rien à donner pour compenser un déséquilibre qui n'existe pas (si l'idée de la donation provient du constat du paiement des échéances depuis le seul compte bancaire de Monsieur : c'est une fausse idée).

L'actif de la communauté est composée du bien immobilier, et des autres biens, dont tous les comptes bancaires personnels ou joints des époux.
Son passif est composé du crédit restant dû.

Ce qui permet de calculer l'actif net, et la part de chacun (la moitié) dans cet actif net.

Si Monsieur veut devenir unique propriétaire du bien et être seul débiteur du crédit, donc si Madame doit être libérée et du bien et de la dette, Madame pourra prendre les divers autres biens (dont de l'argent) de manière à être remplie de sa part. Si les autres biens et l'argent sont insuffisants, Monsieur devra payer une soulte pour compléter.

Par yapasdequoi

Bonjour,
En complément : Tant que le crédit est en cours, il faut l'accord de la banque préliminaire à toute opération visant à désolidariser les emprunteurs.

Par Lolo69330

Bonsoir,

Au vu de toutes les réponses, je m'interroge s il est possible d'établir un contrat de mariage post mariage ?

Dans ces cas là, est ce qu'il faut un accord de la banque *par rapport à l'emprunt sur la maison) ou est ce transparent ?

De manière générale, comment cela se passe t il? L'ensemble du patrimoine (Actif net est partagé en deux?)

Quelles sont les modalités ?

Merci,

Cdt

Par kang74

On peut changer effectivement de régime en cours d'union maritale .
Mais si on change , ce sera avec les mêmes frais et les mêmes conséquences qu'un divorce : on liquidera la communauté , pour créer une indivision et pouvoir, ensuite être en séparation de biens .

Par yapasdequoi

Et le changement de régime ne modifie rien pour le crédit où les 2 époux restent "co-emprunteurs solidaires" sans accord spécifique de la banque (ou rachat du crédit par celui qui reprend le bien).