

Comment garder ma maison dans le cas d'un régime légal ?

Par **menf**, le **08/06/2010** à **16:58**

Bonjour,

Ma femme vient de quitter le domicile conjugal. Je n'ai pas encore fait constaté son départ. Nous sommes mariés depuis 3 ans sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Nous avons un petit de 3ans.

Je pense que nous allons nous orienter vers un divorce.

Hormis le problème de la garde de l'enfant. Il se pose celui de la maison dont nous sommes propriétaires.

Comme l'achat a été fait après le mariage, je sais que logiquement nous sommes propriétaire tous les deux à 50/50.

Or pour acheter cette maison, j'ai vendu mon appartement et ma mère m'a aidé. J'ai donc apporté 150000€ de mes fonds propres. Nous avons ensuite pris un

crédit (en cours) sur les 50000€ restant. Je ne veux pas vendre la maison et je ne veux donc pas lui donner la moitié. J'ai lu que j'aurai du signer au

moment de l'achat de la maison chez le notaire une déclaration de emploi pour pouvoir récupérer mes billes en cas de pépin.

Est-il encore possible de la faire ? même sans l'accord de ma femme ?

Si ma femme est d'accord pour me laisser la maison, quelle autre solution est possible ? Est-ce que si on change de régime de mariage en régime de séparation des biens, je peux faire protéger ma maison ? Existe-t-il un autre acte notarial ou

toutes autres solutions pour régler ce problème qui doit se présenter tous les jours ? Peut-être que cela peut également se faire au moment du divorce ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **dobaimmo**, le **11/06/2010** à **11:24**

Bonjour

vous n'avez donc pas mis de déclaration de emploi dans votre acte. ce n'est effectivement

pas trop malin mais on peut essayer de passer outre :

- le prix de vente de votre appartement : vous avez une preuve notariée de la vente et des preuves bancaires de la réception du chèque et de son utilisation pour l'achat de la maison je suppose ?

- l'aide de votre mère : votre mère a t'elle fait un déclaration de don manuel aux impôts ? ou une donation chez un notaire ? vous a t'elle versée cette somme par chèque ?

une fois prouvée le détail des sommes ainsi personnelles

le calcul fait devra être le suivant :

valeur du bien actuel - le remboursement de vos fonds propres - le solde restant dû sur la maison = Y : 2 = part de chacun.

si vous avez fait une plus value, une partie de cette plus value devra être versée à votre épouse si elle le demande.

si vous n'avez pas fait de plus values, il sera possible dans le cadre du divorce de vous attribuer la maison, à charge pour vous de rembourser seul la banque, sans rien verser à votre épouse en surplus.

prenez contact avec votre notaire pour qu'il vous fasse des calculs. cordialement

Par **menf**, le **14/06/2010** à **14:36**

Merci Dbaimmo pour votre réponse.

Oui, j'ai les actes notariés de la vente de mon appartement. Et aussi les justificatifs du don de ma mère.

J'ai discuté avec mon épouse. Elle ne veut rien, ni la maison, ni la "récompense" due au crédit. Peut-elle légalement la refuser ?

ça m'allège d'un poids.

Faut-il aller signer tout de même la déclaration de remploi chez un notaire dès maintenant ou bien tout peut être fait à l'amiable au moment du divorce ?

Même si je ne veux pas vendre la maison, faut-il la faire expertiser ?

Par avance merci.

Par **dobaimmo**, le **16/06/2010** à **07:03**

Bonjour

Si vous divorcez par consentement mutuel, vous allez devoir prendre un notaire pour établir la convention définitive du partage de vos biens.

Dans cet acte, comme votre épouse est d'accord, il sera mentionné :

la récompense qui vous est dûe au titre des fonds personnels que vous avez mis dans la maison.

la valeur de la maison

le solde du prêt restant dû.

Compte tenu que vous avez acheté cette maison depuis moins de 3 ans, il est sans doute probable que les valeurs d'il y a 3 ans et aujourd'hui soient identiques et que

mathématiquement, le remboursement par la communauté à votre profit de la récompense et la prise en charge par vous même du solde du crédit restant à courir, entraîne l'attribution possible de la maison à votre profit sans contrepartie financière.

Il faudrait contacter votre notaire pour mettre les chiffres sur la table pour en être sur, mais c'est tout à fait faisable.

Par contre, il y a un souci que vous n'avez pas soulevé : vous êtes sans doute coemprunteurs de votre crédit. si votre épouse n'est plus propriétaire de la maison, il serait normal qu'elle soit désolidarisée du crédit. et là, ça peut se corser avec la banque pour obtenir une désolidarisation. tout dépend de vos revenus propres et de votre capacité d'endettement personnel.

cordialement

Par **menf**, le **16/06/2010** à **14:17**

Je pensais pas qu'il fallait retourner chez le notaire, je pensai qu'il fallait plutôt un avocat. L'avocat est-il obligatoire ensuite devant le juge ?

J'espère qu'il n'y aura pas de difficulté avec la banque. J'imagine que c'est à faire en dernier, après le divorce ?

Merci encore pour votre aide.

Par **dobaimmo**, le **16/06/2010** à **15:24**

Bonjour

l'avocat est obligatoire pour un divorce. Il peut y en avoir un seul pour deux parties.

Le notaire est obligatoire quand la convention contient le partage des biens immobiliers ce qui est le cas ici. autrement, la maison ne sera jamais à vous seul.

la banque n'est pas à interroger après le divorce. au contraire, le notaire doit mettre en garde votre épouse et vous devez faire le nécessaire pour cette désolidarisation quitte à trouver d'autres garanties pour la banque, avant la signature de la convention

cordialement

Par **menf**, le **25/07/2010** à **11:26**

Bonjour,

On m'a dit que les notaires avaient des pouvoirs renforcés et pouvaient peut-être remplacé l'avocat pour le reste de la procédure d'un divorce à consentement mutuel. Qu'en pensez-vous ? Je trouve ça bizarre,notamment pour les problèmes de garde d'enfant.

Par **dobaimmo**, le **25/07/2010** à **12:15**

c'était un projet qui a été pour l'instant abandonné. mais dans ce projet, il n'était prévu que les cas où il n'y avait pas d'enfants.
cordialement