Image not found or type unknown

Emprunt immobilier souscrit avant le mariage

Par **Kali65**, le **07/02/2014** à **13:04**

Bonjour à tous,
Je me pose une question concernant le partage de la communauté à l'occasion du divorce des époux.

Le problème est je pense classique :

- Monsieur a un terrain lui appartenant en propre
- avec sa concubine, il contracte ensemble un emprunt immobilier pour édifier un immeuble sur le terrain
- le couple commence à rembourser les échéances du prêt avant le mariage
- le couple se marie, et continue de rembourser le prêt

Le bien est un propre à Monsieur, sur ce point il n'y a pas de difficulté.
Mais Madame veut évidemment récupérer sa participation au remboursement des échéances du prêt.

Ma question est : a t-elle une créance envers son époux, le prêt ayant été souscrit en indivision avant le mariage ?
Ou alors, la communauté lui doit -elle récompense, le prêt ayant été remboursé pour partie par la communauté ?

Ou alors, peu importe que le prêt ait été souscrit avant le mariage, le mariage "englobe" le tout, il s'agit d'une dette de communauté?

Merci pour vos réponses.

Cdlt.

Par **domat**, le **07/02/2014** à **13:20**

bjr,
la concubine puis la communauté ont financé l'acquisition d'un bien propre d'un époux puisque construit sur le terrain de monsieur..
donc au divorce, monsieur devra rembourser à la communauté les sommes qui ont financées l'acquisition du bien propre pendant le mariage.
pour les sommes remboursées avant le mariage, la situation est plus complexe car en union

libre, la séparation est libre.
l'équité voudrait que le propriétaire du bien rembourse les sommes investies dans sa concubine dans son bien déduction faite de l'avantage procuré à la concubine qui a occupé le bien de son concubin.
cdt

Par **Kali65**, le **07/02/2014** à **13:26**

Je vous remercie pour votre réponse.

Donc, si je comprends bien, il faut opérer une distinction :

- pour la partie avant mariage, Monsieur doit - théoriquement - une créance à Madame équivalente à sa participation (sauf que personne ne sait si le prêt était remboursé à parts égales pour époux..donc ca va être difficile, et se pose effectivement la question de l'avantage..)

- pour la partie post mariage, Monsieur doit une récompense à la communauté équivalente à la moitié des échéances (du capital - donc hors intérêts).

Ne pourrait-on pas dans le cadre du divorce, exclure purement et simplement la période pré-communautaire, puisqu'elle ne concerne pas la liquidation du RM ?

CDT

Par **mimi**, le **20/03/2018** à **09:07**

Bonjour,
Mon époux a souscrit à un crédit immobilier pour du locatif avant le mariage Et après le mariage (marié sous le régime de la communauté des biens), nous avons créé une sci (40% pour moi et 60% pour mon époux) et acheté un appartement. Or aujourd'hui tout ce passe mal. Mon époux n'arrive plus à payer son crédit antérieur au mariage. Est ce que notre bien acheté après le mariage est engagé? est ce que la banque qui a accordé le prêt à mon mari peut saisir le bien commun pour pouvoir récupérer son argent? Je travaille moi même. Est que la banque peut faire une saisie sur mon salaire? Si oui, Quelles seraient les dispositions a prendre?

Par **youris**, le **20/03/2018** à **10:29**

bonjour,
si votre mari n'arrive plus à rembourser son crédit pour son bien propre qui sert sans doute de garantie; l'organisme de crédit va sans doute entamer, après une procédure amiable, une procédure de saisie immobilière sur ses biens propres.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

mais l'article 1413 du code civil indique:
"Le paiement des dettes dont chaque époux est tenu, pour quelque cause que ce soit, pendant la communauté, peut toujours être poursuivi sur les biens communs, à moins qu'il n'y ait eu fraude de l'époux débiteur et mauvaise foi du créancier, sauf la récompense due à la communauté s'il y a lieu."
salutations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés