



séparation et rachat du bien commun

Par **anahata**, le **14/12/2010** à **23:14**

bonsoir.

mariés en 2006 sous le régime de la séparation avec société réduite aux acquêts. ayant acheté une maison en 2006, nous envisageons de faire une séparation de fait.

mon mari part reprendre un commerce et était d'accord pour que je rachète une partie de sa part de maison, car il a besoin d'un apport..50 000 euros.

or le notaire contacté nous dit que c'est impossible de faire ainsi avec une société réduite aux acquêts.

nous propose que je lui fasse un prêt, ce qui ne l'arrange pas car il devra s'engager à me rembourser..

il reste propriétaire à moitié de cette maison pour laquelle il devra s'acquitter de la moitié du crédit restant et des charges..ce qui augmente beaucoup ce qu'il devra me verser. et ne lui convient pas..

de mon côté je suis inquiète au cas où son affaire ne marcherait pas comme il le souhaite. n'ai pas envie de perdre cette somme.!

comment pouvons nous faire.? quelle pourrait être la meilleure solution.?

merci à vous

Par **Domil**, le **15/12/2010** à **00:25**

Tant que vous êtes marié, aucun ne peut racheter la part de l'autre, tout ce qui est acheté avec les revenus de la communauté, est commun.

La seule solution est de divorcer.

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/12/2010** à **11:02**

Bonjour à toutes et tous.

Une petite mise-au-point semble s'imposer :

Dans le régime de la séparation conventionnelle de biens (régime principal) avec société [s]d'[s]/[s]acquêts (convention accessoire adjointe) (et non société *réduite aux* acquêts), se distinguent deux catégories de biens:

- . Les biens propres à chacun des époux (soumis au régime général),
- . et la société d'acquêts, qui n'est pas une communauté, mais fonctionne (règles

d'administration et de disposition), en principe comme une communauté.
Habituellement, cette société d'acquêts est instituée (obligatoirement dans un contrat de mariage) avec un objectif particulier: acquisition d'un bien, ou d'une catégorie de biens (immeubles de rapport, titres boursiers...), et en général pour pourvoir aux besoins financiers et à l'entretien du ménage.

Par suite, il convient de savoir si la maison acquise, l'a été :

. au titre de la société d'acquêts (auquel cas, Domil a raison - sauf la solution-divorce -)(et si ce n'est qu'il n'existe pas de communauté -à proprement parler-),
. ou sous le régime séparatiste (actuelle indivision 50/50); auquel cas, une opération d'attribution par partage (et non vente) contre soulte (en numéraire ou en nature) est parfaitement envisageable.

La relecture de l'acte d'acquisition, devrait répondre à la question de savoir sous quel "régime" a été réalisée l'opération, et dans quelle catégorie de biens, se trouve la maison.

Bien à vous.

Par **Domil**, le **15/12/2010** à **11:11**

Vous voyez, qu'on a besoin de vous (j'avoue, j'ai lu en travers, et j'ai cru que c'était une communauté réduite aux acquets)

Par **anahata**, le **15/12/2010** à **19:09**

merci a vous tous pour vos réponses et notamment a mr le modérateur..

j'ajoute quelques explications.

nous avons fait le contrat de mariage qui est bien ::séparation de biens avec société d'acquêts en mai 2006

nous avons acheté la maison en juin 2006

il est dit que si le logement ne constitue plus le logement de la famille ;le bien restera indivis entre les deux époux acquéreurs..

en l'occurrence il restera le logement d'un seul époux ..mon mari aura un logement personnel.

ces petites précisions me permettront peut-etre d'en savoir davantage.
merci.!!

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/12/2010** à **19:37**

.
.

... Dans l'acte notarié d'acquisition [donc post(un mois)-contractuel-matrimonial]; qu'est-il dit

(mot-pour-mot), concernant "l'acquéreur" ?
Veuillez nous en citer les termes précis.
(on sera fixés)
(et 215 ne fonctionne plus)

Bien à vous.

Par **anahata**, le **15/12/2010** à **22:51**

bonsoir.je vous note ce qu'il est dit sur l'acte d'achat de la maison

"acquéreur"

Mr xxxxxxxx et Mme xxxxxxxdemeurant ensemble a xxxxxxxxxx
nés savoir:

mr xxx a xxxx le xxxx

mariés,tous deux en secondes noces,mr...et mme...(précisions concernant nos divorces respectifs..)

et soumis au régime de la séparation de biens avec société d'acquêts,aux termes de leur contrat de mariage reçu par Mexxx
date et lieu de mriage.

Mr de nationalité française

Mme de nationalité française

"résidents "au terme de la réglementation fiscale.

nous venons de voir une notification au contrat de mariage::

le notaire a averti les futurs époux qu'apres 2 ans d'aplication du régime matrimonial adopté par les présentes,ils pourront convenir ,dans l'intérêt de la famille,de le modifier ou même d'en changer entièrement,par acte notarié,soumis a l'homologation du tribunal de grande instance de leur domicile..

ya t'il moyen de modifier le contrat pour que je récupère une partie de la valeur du bien ,suite au prêt consenti a mon mari.??

(ce qui était l'objet de ma 1ère question..)

bonne soirée..bien cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/12/2010** à **10:24**

Bonjour à toutes-deux.

... N'existe-t-il pas, dans l'acte d'acquisition, une mention, du type:

- [...] *réalisant la présente acquisition,*
- . *à concurrence pour chacun d'eux, d'une moitié indivise,*
- . *ou pour le compte de la société d'acquêts existant entre eux.*

?

Une modification de votre régime matrimonial [1397CC. Procédure "lourde" (1397-3 et suivants)] n'améliorerait pas la situation, dans le sens que vous indiquez.

Votre mari peut toujours vous déléguer la charge exclusive du remboursement de l'emprunt-maison.

La banque occupe alors une position régaliennne (c'est elle qui décide) :

. soit elle n'intervient pas à la délégation pour décharger votre mari, et celle-ci est dite imparfaite, ne lui étant pas opposable (1275);

. soit elle donne son accord, et intervient à l'acte (en général par procuration); la délégation est alors parfaite, opère novation, et devient opposable aux tiers et à la banque (1276 et suivants).

[un petit truc que beaucoup de banquiers ignorent: la délégation parfaite opère novation, et « aménage » les sûretés réelles (hypothèque, privilège de vendeur ou de prêteur de deniers)(1278 et 1280)]

Bien à vous.