



## Contrat de mariage sous régime de la communauté universel

Par **zao**, le **24/11/2014** à **15:37**

Bonjour,

Nous nous marions dans quelques mois.

Nous sommes actuellement respectivement propriétaire d'un appart chacun.  
Nous habitons dans mon appartement le sien s'auto-finance seul avec un locataire.

Plus tard nous souhaitons en vendre un des deux pour acheter une maison et nous avons opté pour le mien.

Quel type de regime choisir pour ne pas avoir de soucis en cas de divorce vu que lui a acheté son appartement avant le mariage et ne l'aura pas vendu apres, je pensais au regime des bien sous communauté universel.

Merci de me donner vos opignons

Par **domat**, le **24/11/2014** à **15:46**

bjr,

pour ne pas avoir de soucis en cas de divorce, la solution serait de ne pas se marier.

je ne suis pas sur que le régime de la communauté universelle soit le plus adapté sachant que tout dépend de ce qui est indiqué dans la convention.

vous pouvez vous marier sous le régime légal et quand vous achèterez la maison avec la vente de votre propre appartement, vous le ferez noter sur l'acte d'achat du bien (clause de remploi).

il existe peut être de meilleurs solutions, vous pouvez prendre conseil auprès d'un notaire.

cdt

Par **BBrecht37**, le **24/11/2014** à **15:57**

Bonjour,

La communauté universelle ne semble pas adaptée à votre cas.

En effet, ce régime fait entrer dans la communauté tous les biens des deux époux, qu'ils les aient acquis avant ou pendant le mariage.

En cas de divorce, les biens sont partagés entre les époux par parts égales.

La communauté de biens réduite aux acquêts (régime légal) pourrait vous convenir.

Les biens acquis avant le mariage ou issus de donations ou héritages restent propres à chaque époux.

Attention cependant en cas d'achat pendant le mariage avec des fonds propres à faire rédiger une clause d'emploi (fonds propres) ou de remploi (fonds tirés de la vente d'un bien propre) dans le compromis et l'acte de vente (clause par laquelle il est précisé que tout ou partie de l'acquisition est financée à titre personnel par un des époux par emploi ou remploi de fonds qui lui étaient propres).

En cas de divorce, seule la quote part financée par la communauté sera partagée entre les époux.

Exemple :

Achat d'un maison à 200.000 €.

100.000 € financés par vous avec les fonds tirés de la vente de votre appartement / 100.000 € financés par la communauté.

En cas de séparation, si vous revendez la maison à son prix d'achat, 100.000 € vous seront automatiquement restitués et les 100.000 € restant seront partagés entre vous.

Vous pouvez également opter pour le régime de la séparation de biens.

Dans ce cas, les biens acquis avant et pendant le mariage restent propres à chaque époux.

S'agissant de l'acquisition d'un bien immobilier sous ce régime, l'acte notarié devra préciser dans quelles proportions cette acquisition est effectuée (100 % par l'un des conjoints, moitié/moitié, 70 % / 30 %, etc...).

Cordialement,

Par **zao**, le **25/11/2014** à **06:03**

Merci infiniment pour vos avis