



Avis sur situation patrimonial

Par **flore44**, le **08/05/2020** à **16:04**

Bonjour,

Nous aurions besoin d'avoir un avis sur notre situation patrimonial.

Nous souhaitons acheter une maison avec ma femme (nous sommes mariés sans contrat, ma femme a 2 enfants d'une précédente union), nous avons 3 enfants ensemble. Nous avons fait une donation au dernier vivant, j'adopterai les 2 grands en adoption simple à leur majorité.

Ma femme a eu une donation de 350 000 Euros, et il en reste 250 000 euros suite à de multiples mauvaises opérations.

Nous souhaitons acheter une maison à 330 000 Euros, ma femme apporterait 250 000 Euros, le reste sera de l'apport en commun. J'aurais donc 12% des parts environ.

Cette différence de part m'embête un peu : j'ai un appartement en Scellier, que je peux vendre dans 1 an environ, qui permettra de récupérer 30 000 Euros environ. Est-ce possible de changer l'act du notaire après coup, que je donne ces 30 000 Euros à ma femme pour avoir plus de parts sur la maison ?

Je suis le seul à travailler donc emprunter à la banque est très difficile pour nous.

Que pouvez-vous nous conseiller par rapport à notre situation ?

Merci

Par **youris**, le **08/05/2020** à **17:41**

bonjour,

si vous êtes mariés sous le régime légal, le bien acheté appartiendra à la communauté donc 50/50. En matière immobilière, la propriété est ce qui est mentionné sur l'acte d'achat et non son financement.

Votre épouse pourra faire mentionner sur l'acte d'achat, son apport de fonds propres mais cela ne modifie la propriété du bien acquis.

il est possible de décider que le bien acquis avec des fonds propres rentre dans la

communauté.

l'article 1436 du code civil prévoit que:

- si le financement propre est supérieur au financement commun, le bien sera un bien propre.
- si le financement propre est inférieur au financement commun, le bien sera un bien commun.

je vous conseille de consulter un notaire.

salutations

Par **Visiteur**, le **08/05/2020** à **18:14**

Bonjour flore, bonjour youris

[quote]En matière immobilière, la propriété est ce qui est mentionné sur l'acte d'achat et non son financement...[/quote]

Pas vraiment.

[quote]

...Votre épouse pourra faire mentionner sur l'acte d'achat, son apport de fonds propres mais cela ne modifie la propriété du bien acquis.

[/quote]

Si, bien sûr...

Un investissement financé par des fonds propres à un époux et par la communauté...est un bien propre si l'investissement est financé majoritairement par des fonds propres à l'un des époux et qu'il est fait déclaration d'emploi.

Une récompense sera due à la communauté, bien entendu.

C'est un bien commun si l'investissement est financé à plus de 50% par la communauté. Mais une récompense sera due à l'époux ayant financé le reste.

L'article 1436 du code civil conditionne la subrogation réelle par emploi de deniers propres à une contribution propre supérieure ou égale au financement commun : « *Quand le prix et les frais de l'acquisition excèdent la somme dont il a été fait emploi ou remploi, la communauté a droit à récompense pour l'excédent. Si, toutefois, la contribution de la communauté est supérieure à celle de l'époux acquéreur, le bien acquis tombe en communauté, sauf la récompense due à l'époux* ».

Cela a été confirmé par la jurisprudence plusieurs fois.

Arrêt du 7 novembre 2018, de la 1ère chambre civile de la Cour de Cassation.

Arrêt du 20 juin 2017, la cour d'appel de Bordeaux

Par **flore44**, le **08/05/2020** à **18:32**

Ok merci pour vos réponses. Nous avons prévu d'en parler au notaire.

Si j'ai bien compris : si Madame apporte plus de 50% via ses fonds propres, et si c'est mentionné sur l'act, le bien sera considéré comme un bien propre à Madame ? La seule possibilité serait donc de ne pas le mentionner. On va voir la situation avec le notaire. Merci merci.

Par **Visiteur**, le **08/05/2020** à **18:43**

Bonjour

Vous pouvez ne pas le mentionner, mais mon expérience me prouve qu'un conflit peut naître pour de multiples raisons faciles à comprendre (enfants, séparation, décès et contestation des héritiers)..

Donc, je pense personnellement que votre solution passe par la constitution d'une SCI. Il s'agit dans ce projet, d'apporter en numéraire la somme que chacun était prêt à employer pour l'acquisition du bien. L'avantage de la SCI réside dans le fait que le bien immobilier tombe dans le patrimoine propre de la société...Seules tombent en communauté, les parts sociales reçues en contrepartie des apports, selon l'article 1424 du Code civil, si la SCI est constituée par des époux communs en biens.

Lorsque vous vendrez votre propre bien, madame pourra vous revendre (en propre) une partie de ses propres parts . Vous pourrez même envisager plus tard des donations de parts entre époux.

Par **flore44**, le **08/05/2020** à **18:55**

Ok merci on verra avec le notaire.