



propriété à deux payée par un seul

Par **Toulousain**, le **03/03/2009** à **09:33**

Bonjour,

Je voudrais savoir simplement comment modifier, si c'est possible, un titre de propriété pour faire apparaître la réalité des choses, qui fut légèrement adaptée au moment des faits.

J'ai acquis avec mon épouse une maison avec des biens reçus d'un héritage maternel de mon côté, tout à fait officiel. Pour des raisons diverses, j'ai fait rédiger l'acte d'acquisition à nos deux noms.

Notre mariage étant peut-être aujourd'hui en difficulté, je voudrais savoir comment rectifier l'acte de propriété afin qu'il soit uniquement à mon nom, pour le cas où nous devrions envisager de divorcer, et donc de partager nos biens en commun, étant mariés sous le régime de la séparation.

Merci.

Par **jeetendra**, le **03/03/2009** à **09:54**

bonjour, pour cela il faut consulter un notaire, prévoir éventuellement une modification du régime matrimonial, cordialement

Par **Toulousain**, le **03/03/2009** à **10:44**

Merci.

Votre réponse signifie que c'est possible, c'est cela ?

Par **JULIEN CAHAREL**, le **04/03/2009** à **09:55**

En l'état actuel des choses, votre titre de propriété fait foi dans vos rapports entre époux et vis à vis de l'administration fiscale.

Vous pourriez dans l'absolu faire modifier votre titre de propriété, mais cette opération

s'apparenterait à une vente et en conséquence il faudrait:

- 1- l'accord de votre épouse (ce qui semble difficile si vos rapports sont tendus)
- 2- payer des droits de mutation à l'administration fiscale sur la part de votre épouse et sur la valeur actuelle du bien(ce qui est inutile.... sauf à aimer payer des impôts!)
- 3- voire payer à votre épouse tout ou partie du prix de la maison

Est-ce que l'argent investi est pour autant perdu pour vous? Naturellement non.

En cas de divorce ou de décès, si vous rapportez la preuve de l'utilisation de fonds personnels pour payer la part de votre épouse, cette dernière restera propriétaire de la moitié de l'immeuble, mais vous aurez à son encontre une créance correspondant au montant de la moitié de la maison.

En résumé, la moitié de la maison lui appartient.... mais elle doit vous rembourser la valeur de cette moitié car elle ne l'a pas payé

Dans la pratique, c'est à l'occasion des opérations de divorce (liquidation du régime matrimonial) que le règlement de cette créance est envisagé(elle abandonne alors ses droits dans l'immeuble et vous êtes seul propriétaire).

Je vous déconseille fortement de procéder à un changement de régime matrimonial pour régler cette créance pour trois raisons:

- il conviendrait de trouver préalablement un régime matrimonial plus adapté à une situation de couple tendue (or, la séparation de biens s'apparente être un bon régime dans cette hypothèse)
- vous seriez contraint de liquider votre régime matrimonial actuel et payer des frais de notaire et des impôts, or vous avez la certitude de récupérer le montant de votre créance en cas de divorce ou de décès.... pour peu que vous ayez la preuve du paiement par vos soins de la part de votre épouse
- et enfin, naturellement, vos tensions actuelles peuvent s'apaiser dans le futur, si vous "soulevez ce lièvre" dès à présent vous pourriez hypothéquer toute réconciliation ultérieure avec votre épouse

Bien à vous

Par **Toulousain**, le **04/03/2009** à **10:00**

merci bcp
il est super ce forum

Cordialement.