

# **ACHAT MAISON-PLUS GROS APPORT**

Par evaa02, le 15/11/2024 à 18:32

Bonjour à tous,

Nous sommes actuellement en train d'acheter une maison (mariage de cette année sans contrat de mariage) pour un total de 202 625€.

Côté apport personnel :

Madame: 32 000€

Monsieur: 144 395€

Le reste financé avec un prêt bancaire à nos 2 noms.

Lors du compromis, la notaire a stipulée que la maison serait au nom de Monsieur car apportant la majorité de la somme.

Quelles sont les conséquences concrètes à cela? Concernant le décés cela ne devrait pas poser de problème car nous sommes héritier mutuel par le mariage.

Merci d'avance pour vos réponses, bonne soirée.

Par Marck.ESP, le 15/11/2024 à 20:36

**Bonjour** 

Revoyez votre notaire, l'achat est fait par la communauté . L'acte doit spécifier les apports de fonds propres de chacun, ce qui serait important en cas de séparation ou de décès.

Par evaa02, le 16/11/2024 à 09:30

Bonjour,

Merci pour votre réponse, en fait ce que nous avons compris: c'est que comme Monsieur

apporte + de la moitié de la somme avec des fonds propres, la maison serait par conséquent uniquement à son nom (article du code civil mais je ne me souviens plus lequel).

Merci d'avance, bonne journée.

#### Par Visiteur, le 16/11/2024 à 10:00

Bonjour.

L'achat au seul nom d'un époux ne peut se faire qu'à la condition de financer le projet par ses propres fonds.

L'époux le finançant entièrement ou majoritairement par des deniers qui lui sont propres, doit effectuer une double déclaration dans l'acte d'acquisition :

- déclaration sur l'origine des fonds utilisés ;
- déclaration sur le but poursuivi : déclarer que l'acquisition est faite pour tenir lieu d'emploi ou de remploi de ses deniers propres.

## Par evaa02, le 23/11/2024 à 11:14

Bonjour à tous,

Merci pour votre réponse, la finalité est que la maison soit bien à nos 2 noms. Donc si je comprends bien, mon mari apportant la majorité de la somme avec son apport => la maison serait à son unique nom. Pourtant l'achat de la maison est faite par la communauté...

Bonne journée à tous, cordialement,

#### Par Rambotte, le 23/11/2024 à 11:39

C'est l'application de l'article 1436 :

#### [quote]

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.

# [/quote]

lci, on n'est pas dans le cadre du "Si toutefois".

Le problème de cet article, c'est qu'il fait la comparaison entre communauté et un époux

acquéreur, et non les deux époux acquéreurs. En présence de deux emplois/remplois, il faut donc interpréter.

La jurisprudence a pu dire que dans votre cas, le bien était propre à l'époux qui finance plus de la moitié.

Mais on aurait pu imaginer que si la communauté finance moins que la moitié, le bien se retrouve en indivision entre époux, avec des parts propres en proportion des financements, et des récompenses dues par les deux époux à la communauté.

Je ne sais pas si cet article est d'ordre public ou si les parties peuvent y déroger, le bien devenant commun, et la communauté devant des récompenses aux époux.

## Par Marck.ESP, le 25/11/2024 à 08:59

la maison serait à son unique nom. Pourtant l'achat de la maison est faite par la communauté...

C'est plutôt l'inverse, la maison serait au nom de la communauté et l'acte d'achat préciserait bien les fonds propres apportés par chacun.