



Immobilier, régime matrimonial

Par **Laurent Alan**, le **12/10/2018 à 08:18**

Bonjour,

Merci à vous de prendre un peu de votre temps pour m'aider sur mon sujet.

Je suis sur le point d'acheter un appartement, je suis marié depuis peu, mon mariage est sur le régime de la communauté des biens.

Je finance 100 % le logement, ma femme ne travaillant pas.

Est-il possible de me protéger d'un divorce, et de réduire le taux de la communauté c'est à dire de passer de 50-50 à 70-30 ?

Je vous remercie.

Par **janus2fr**, le **12/10/2018 à 10:29**

Bonjour,

Quand vous écrivez "régime de la communauté des biens", parlez-vous de la communauté réduite aux acquêts (régime légal) ou de la communauté universelle (contrat de mariage) ? Quoi qu'il en soit, dans ces 2 régimes, les revenus sont communs, donc si vous financez à crédit, par exemple, tout ou partie du bien, c'est la communauté qui finance, même si ce sont vos seuls revenus. Il n'y a que si vous utilisez des fonds propres (fonds possédés avant le mariage ou hérités durant le mariage) et que vous le faites spécifié sur l'acte, que les parts de propriété peuvent être autres que 50/50.

Ou bien encore en changeant de régime matrimonial pour la séparation de biens.

Par **Laurent Alan**, le **12/10/2018 à 11:12**

Merci janus2fr d'avoir prit le temps de me donner une réponse.

En effet, il s'agit du régime légal, communauté réduite aux acquets.

Le mariage a été réalisé en tunisie, il l'appel le régime "communauté des biens".

Je pensais que sur l'acte de vente il était possible de stipuler 30% - 70% du bien.

J'utilise des fonds possédés avant le mariage pour financer l'achat, ainsi que pour les travaux...

Merci à vous.

Par **Tisuisse**, le **13/10/2018** à **08:26**

Bonjour,

Voir votre notaire pour la répartition de l'indivision en fonction de votre apport personnel lors de l'achat. Cela s'appelle "clause de remploi". Vous devez alors apporter la preuve de cet apport. LA différence entre votre apport et le coût total d'achat du bien immobilier sera alors partagé en 50-50.

Exemple :

maison d'une valeur de 400.000 €

vos apport personnel en "remploi" : 300.000 € soit 75 %

part en indivision : 100.000 € soit 25 %

E cas de divorce, vous récupérerez vos 75 % sur cette vente + 50 % des 25 % restant (soit + 12,5 %), total 87,5 %.

On est loin des 50 % - 50 %.