



Mariage mise en commun des biens

Par **Julienbob**, le **18/01/2021** à **10:28**

Bonjour,

Je me pose deux petites questions :

1/ J'ai contracté seul un crédit immo afin de faire l'acquisition d'une maison il y a quelques années. Le bien est donc seulement à mon nom.

Nous comptons nous marier avec mon épouse (déjà pacsé). Nous comptons nous marier sous le régime de la communauté universelle. Dans ce cas le bien que je possède passe aussi-t-il aussi à elle automatiquement?

Faut-il faire des démarches au niveau du titre de propriété ?

2/ Nous nous penchons sur le fait de changer de maison. Nous comptons donc faire l'acquisition d'un nouveau bien.

Ma femme ayant eu des soucis financiers (fichage tjrs en cours) de part une relation antérieure il ne peut contracter de prêt. Du coup ma question est : est-il possible que le prêt ne soit que à mon nom mais le bien immobilier nous appartient à tous les deux (2 propriétaires sur l'acte notarié)?

Merci par avance du temps que vous prendrez à répondre à ma demande.

En attendant de vous lire.

Cdt

Par **youris**, le **18/01/2021** à **10:44**

bonjour,

1) le bien acquis avant le mariage par un époux reste un bien propre à cet époux, mais il est possible de mettre en commun tout ou partie des biens propres des époux. Cela devra être

mentionné dans le contrat de communauté universelle par le notaire qui fera la mutation immobilière. Par contre il est possible que vous deviez informer votre organisme de crédit de la modification de propriété du bien financé.

2) si le bien appartient à la communauté, l'organisme de crédit exigera la solidarité entre les époux, car le prêteur préfère une garantie sur 2 têtes que sur une seule.

prenez conseil auprès d'un notaire.

salutations

Par **Julienbob**, le **18/01/2021** à **11:06**

Merci votre réponse.

Donc le 1/ en résumé si nous nous marions sous le régime communauté universel le bien que j'ai acquis seul avant le mariage devient à nous deux. Juste un changement à faire au prêt dun notaire (en gros rajout du nom de ma compagne sur le titre de priorité)?

Pour le 2/ je n'est pas bien compris la réponse désolé. En gros si nous souhaitons acheter un nouveau bien ma femme ne pouvant pas contracter de crédit était il possible que j'emprunte la somme nécessaire seul (ma situation me le permet) mais que le bien soit au deux non (si pas de mariage) ou cela rentre t-il dans le cadre d'une "donation dissimulé" ce qui est interdit ?

Par **youris**, le **18/01/2021** à **17:01**

1) il faut une mutation immobilière mais ce n'est pas gratuit.

2) en matière de propriété immobilière, le titre de propriété prime la finance, vous pouvez emprunter seul si la banque l'accepte, mais comme sous le régime de la communauté, les gains et salaires sont des biens communs, c'est la communauté et non vous personnellement , qui va rembourser le bien. Si vous divorcez , la partage se fera 50/50.

Je réitère mon conseil de consulter un notaire.

Par **Julienbob**, le **18/01/2021** à **17:31**

Merci pour vos réponses