



Domicile acheté avant le mariage

Par **chrisbd100**, le **04/01/2010 à 18:10**

Bonjour, j'ai une question concernant mon domicile. j'ai acheté ma maison seul en 1999 avant de connaître ma femme. J'ai pris un crédit de 12 ans qui s'est finalement achevé en 2008 (rachat de crédit). Nous nous sommes mariés en 2000.

Je voudrais savoir la chose suivante. En cas de divorce, puis-je garder ma maison puisque je l'ai achetée avant le mariage? Nous n'avons aucun contrat de mariage. Puis-je garder la maison ou dois-je verser une somme d'argent à ma femme? En fait, je voudrais éviter de vendre ma maison que j'ai achetée moi-même. Je précise que nous avons un compte-joint. Ma femme peut-elle demander des droits sur la maison?

Merci de votre réponse.

Mon email est: chrisbd100@yahoo.fr

Par **fif64**, le **05/01/2010 à 09:08**

La maison vous est propre (par opposition à commune) car vous la déteniez avant le mariage. Elle n'appartient pas à la communauté. Votre femme n'a aucun droit dessus.

Mais

Vous vous êtes mariés sans contrat en 2000, et le crédit a été remboursé jusqu'en 2008. Pendant ces 8 ans, ce crédit a été remboursé avec des deniers de communauté (gains et salaires des époux tombent en communauté, etc).

Donc vous devrez une récompense à la communauté (dont moitié ira à votre femme) pour la part de crédit remboursée (seul le capital compte, pas les intérêts).

Cette récompense sera de la valeur du capital remboursé, réévalué selon le profit subsistant

Ex : Maison achetée en 1998 100.000 €

Capital remboursé par communauté entre 2000 et 2008 : 50.000 €

Valeur maison au jour du divorce : 300.000 €

Valeur de la récompense due à la communauté : $(50.000 \times 300.000) / 100.000 = 150.000$ €

Sur cette somme, moitié ira à votre profit, moitié à votre épouse.

Donc au final, dans mon exemple, vous aurez 150.000 € à verser à votre épouse.

Par **chrisbd100**, le **05/01/2010 à 18:22**

Merci pour votre réponse très rapide. Néanmoins, je souhaiterais une précision. J'ai acheté la maison environ 100000 euros et j'ai pris un crédit d'environ 50000 euros. Un an plus tard, nous nous sommes mariés. Pourquoi la part due à ma femme ne serait-elle pas alors du montant du crédit divisé par deux, soit $50000/2=25000$ euros? Pourquoi devrait-on utiliser le prix actuel de la maison? J esuis dans ce cas largement perdant par rapport à elle qui n'a rien investi à l'époque et qui récupérerait une grande somme d'argent sans avoir investi.

De même nous avons investi un investissement locatif avec ma femme en 2008. Nous payons 860 euros par mois de crédit sur 20 ans pour un loyer de 510 euros par mois. Le prix de l'appartement étant de 120000 euros à l'origine, puis-je lui donner cet appartement. Elle paierait ainsi le crédit chaque mois mais encaisserait évidemment les loyers . A la fin du crédit, elle serait l'unique propriétaire. Puis-je lui laisser l'appartement pour compenser le fait de garder la maison? Cela permettrait d'éviter une revente difficile et coûteuse puisqu'il s'agit de LMNP (location meublée non professionnelle).

Merci de votre avis.