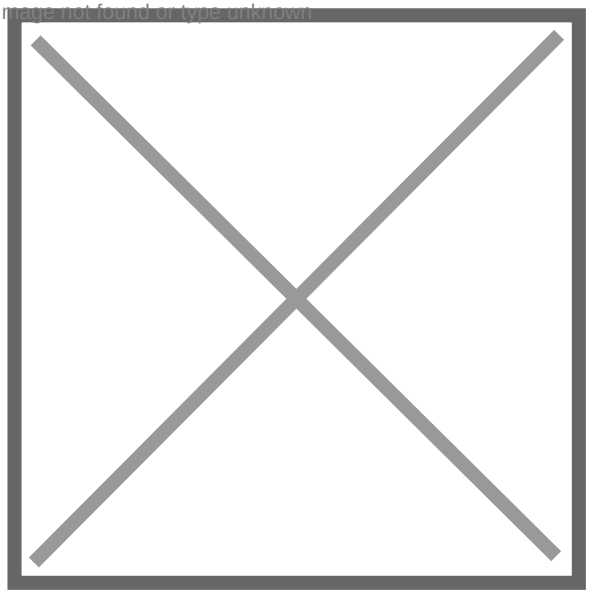
Image not found or type unknown



Racaht de part maison de famille

Par **JLF78**, le **10/09/2013** à **19:09**

Bonjour

Mon épouse et sa soeur sont propriétaires à part égale de la maison familiale située dans le Limousin
Mon épouse et moi-même sommes mariés sous le régime de la communauté de bien.

Sa soeur souhaite revendre sa part pour acheter une autre maison.

Je suis complétement opposé au rachat de cette part par mon épouse.

Cela nous obligerai à signer un crédit immobilier alors que nous n'en n'avons pas trop les moyens,
mais mon épouse ne veut "rien savoir" , car c'est la maison où elle a grandit, elle a ses souvenirs, etc...

Quels sont mes droits ?
Puis-je m'opposer à cette opération : je considère que le crédit sera payé avec l'argent du ménage, alors que je ne serai pas co-propriétaire .

Merci de votre aide
Cordialement

Jean-Louis Fortune

Par **Lag0**, le **10/09/2013** à **19:15**

[citation]je considère que le crédit sera payé avec l'argent du ménage, alors que je ne serai pas co-propriétaire .
[/citation]
Bonjour,
Il est évident que si ce projet est financé à crédit et que le crédit est remboursé par la communauté, vous devez absolument apparaitre sur l'acte de propriété pour moitié de la part racheté à votre belle-soeur.
Je pense d'ailleurs qu'un notaire, le moment venu, l'expliquera à votre femme...

Par **JLF78**, le **10/09/2013** à **19:20**

bonjour
MERCI pour la célérité de votre réponse.
En fait, si je comprends bien , si je ne suis d'accord pour signer une demande de crédit, on (mon épouse et moi-même en tant que co-empreunteur) ne peut pas acheter la part de ma belle-soeur, ni mon épouse , seule de son côté
Merci

Par **amajuris**, le **10/09/2013** à **19:26**

bjr,
vous avez compris, vous êtes en communauté, votre épouse ne peut rien faire sans votre accord.
sauf si elle a des fonds propres.
cdt

Par **JLF78**, le **11/09/2013** à **04:14**

MERCI pour ces précisions.
Néanmoins, encore une question, si vous permettez.
La maison avait été estimée à 20000 FRS lors du décès de ma belle-mère (il a y +/-25ans)
Aujourd'hui, une agence immo en a donné environ 100000 €
(quelques travaux de peinture, une vraie SdB, et surtout , l'arrivée des anglais, il a y 15 ans, peuvent expliquer ce montant)
Donc , nous devons financer 50000€ (plus les frais de notaire)
Elle envisage de "vider" SON Livret A (environ 15000€) et prendre un crédit bancaire à SON nom.Tout faire à SON nom .

1-tout ceci est-il légal ? en a t-elle le droit ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

2-la vente peut-elle être possible sans mon accord ?

Merci

Par **Lag0**, le **11/09/2013** à **07:03**

Bonjour,
Pour le livret A, il faudrait savoir d'où viennent les fonds. Dans le doute, ces fonds sont ceux de la communauté (sauf si ce livret était déjà rempli de la même façon avant le mariage).
Pour le prêt, comme déjà dit, s'il est contracté en cours de mariage, il sera donc remboursé par la communauté, qu'il soit seulement au nom de votre femme n'y changerait rien.

Par **trichat**, le **11/09/2013** à **11:21**

Bonjour,

La question posée par les dettes contractées par un membre d'un couple marié est complexe; il me semble nécessaire de consulter un notaire pour obtenir une réponse appropriée.

Si votre épouse a une activité professionnelle -salariée ou non-, le fruit de son travail, après participation aux dépenses du ménage lui appartient et, me semble-t-il, peut être utilisé pour ses dépenses personnelles.

Votre question présentant un réel intérêt, je vous invite à consulter l'exposé sur le site ci-dessous, en particulier l'avant-dernier paragraphe "le paiement des dettes" qui pourrait s'appliquer à votre situation:

http://www.droit.pratique.fr/vos_droits/2-couple/197010-le-mariage/199092-le-regime-matrimonial.html

Cordialement.

Par **Lag0**, le **11/09/2013** à **11:56**

[citation]Si votre épouse a une activité professionnelle -salariée ou non-, le fruit de son travail, après participation aux dépenses du ménage lui appartient et, me semble-t-il, peut être utilisé pour ses dépenses personnelles. [/citation]
Je ne crois pas. Durant le mariage, les revenus des deux membres du couple tombent dans la communauté.

Voir par exemple : http://avocats.fr/space/bogucki/content/les-gains-et-salaires-en-communaute_0717CE66-03A7-4BC6-9736-DD7B23B4A8F6
[citation]L'un des éléments principaux de cette communauté est que l'ensemble des gains et salaires des époux sont par nature communs et cela est absolu.[/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **trichat**, le **11/09/2013** à **13:00**

Aurais-je interprété ou compris cette phrase extraite du lien donné en référence:

[citation][/citation]Enfin, les époux ont parfois, **sur certains biens communs**, **des pouvoirs exclusifs**. Cela signifie que l'un seulement d'entre eux peut accomplir les actes portant sur ces biens, son conjoint étant, quant à lui, privé de tout pouvoir. **Il s'agit d'abord des gains et salaires** et des revenus de biens propres perçus par l'un des époux. Ce dernier a le pouvoir d'en disposer librement, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit (donation).

Il me semblait, de mémoire, que cela avait été une des grandes avancées de la réforme de la loi de 1965 (presque 50 ans) portant sur la réforme des régimes matrimoniaux, accordant une certaine liberté dans la gestion des revenus perçus par les épouses.

Qu'en pensez-vous?

Cordialement.

Par **amajuris**, le **11/09/2013** à **13:00**

bjr,
sous le régime légal, les gains et salaires sont des biens communs même placés sur des comptes aux noms propres des époux.
cdt

Par **Lag0**, le **11/09/2013** à **13:04**

[citation]Aurais-je interprété ou compris cette phrase extraite du lien donné en référence:
[/citation]
Je lis dans votre lien :
[citation] Les biens communs
Font partie de la communauté tous les biens acquis à titre onéreux pendant le mariage.
S'y ajoutent les salaires des époux et les revenus qu'ils tirent de leurs biens propres.
Ainsi, par exemple le loyer d'un logement appartenant à la femme et donné en location entre dans la masse de la communauté. Plus généralement, sont communs tous les biens pour lesquels la preuve de leur caractère propre à l'un ou l'autre des époux ne peut pas être rapportée. Il existe ainsi une présomption de communauté (Code civil, Art. 1401 à 1403).[/citation]

Voir le code civil pour l'actif de la communauté :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=7F8E890AD8CE4AC8DAA612D49B257043.tpdj

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **trichat**, le **11/09/2013** à **16:06**

J'espère que notre discussion ne perturbera pas JLF78.

Je voulais écrire "ai-je [fluo]mal [/fluo]interprété...

En effet, entre le paragraphe cité par Lag0 et celui que je citais moi-même, il semblerait y avoir contradiction. Mais n'est-ce pas qu'apparent.

La question que je me pose est la suivante: quel est le degré de liberté pour une épouse (ou un époux) dans les dépenses personnelles qui peuvent être engagées sans l'accord de l'autre?

Et grâce au lien donné par Lag0, on trouve l'article 1408 (code civil) qui correspond au cas de JFL78:

Article 1408 :

L'acquisition faite, à titre de licitation ou autrement, de portion d'un bien dont l'un des époux était propriétaire par indivis, ne forme point un acquêt, sauf la récompense due à la communauté pour la somme qu'elle a pu fournir.

Le bien acquis par Madame ne formera point un acquêt et restera donc un bien propre. Seule une récompense sera due si la communauté a participé au financement.

Il me semble que JKF a la solution à sa question.

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **07:33**

[citation]Le bien acquis par Madame ne formera point un acquêt et restera donc un bien propre. Seule une récompense sera due si la communauté a participé au financement. [/citation]
Et c'est bien ce qui va se passer puisque madame veut financer à crédit, crédit qui va être remboursé par la communauté. C'est là où je mettais en garde monsieur car il va financer un bien pour lequel il n'aurait aucun droit, situation on ne peut plus problématique par la suite, en cas de séparation notamment.

Par **trichat**, le **12/09/2013** à **08:23**

Bonjour,

Commençons cette journée et concluons sur cette citation de JJFL78:

[citation]Donc , nous devons financer 50000€ (plus les frais de notaire)
Elle envisage de "vider" SON Livret A (environ 15000€) et **prendre un crédit bancaire à SON nom**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

.**Tout faire à SON nom .**

1-tout ceci est-il légal ? en a t-elle le droit ?
2-la vente peut-elle être possible sans mon accord ?
[/citation]

Si Madame dispose de revenus personnels, y compris des salaires, elle peut réaliser cette opération sans l'accord du mari. Et le bien sera un bien propre, sans récompense à la communauté. Bien évidemment, elle devra auparavant avoir contribué aux charges du mariage.

Et concernant l'utilisation de ses gains et salaires en toute liberté, c'est l''article 223 du code civil qui donne la réponse sans ambiguïté:

Article 223 (legifrance)
Modifié par Loi n°85-1372 du 23 décembre 1985 - art. 4 JORF 26 décembre 1985 en vigueur le 1er juillet 1986:

Chaque époux peut librement exercer une profession, percevoir ses gains et salaires et en disposer après s'être acquitté des charges du mariage.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **08:32**

Vous allez un peu vite pour conclure, d'autant que l'on vous a déjà donné plus haut des informations à ce sujet.
Les salaires et revenus sont, de prime abord, considérés comme entrant dans la communauté (ils sont censés participer aux charges du mariage). Le remboursement du crédit sera, de prime abord, considéré comme payé par la communauté.

Pour qu'il en soit autrement, il faudra que madame démontre que le remboursement du crédit est fait uniquement sur ses revenus et que cette part de revenus ne manque pas pour financer les charges du mariage. Ce qui, en règle générale, est pratiquement impossible, sauf à avoir des revenus assez conséquents...

Par **JLF78**, le **13/09/2013** à **16:19**

Bonjour
Merci à tous pour vos contributions respectives.
En fait, je n'aurais jamais crû que mon problème pouvait être aussi complexe!

Je viens de relire pour la 3ème fois tous vos messages, et plus je lis, plus je ne sais plus que penser !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Néanmoins, une précision complémentaire pour le débat.

En faisant quelques calculs simples, après sa participation aux charges du ménage, il lui restera encore suffisamment pour assurer le remboursement du crédit.

Et comme elle est fermement décidée à effectuer cette opération, je ne vois pas trop comment je vais faire pour l'en dissuader .
Je n'ai guère d'argument décisionnel et imparable.

Et, même si je prends un avocat ou un notaire (comme conseillé plus haut), je ne suis pas trop sur (en fonction de ce que j'ai pu lire ci-dessus) que leurs conseils ou avis soient de "mon côté", en ma faveur.

Merci de vos réactions.
cordialement

Par **Lag0**, le **14/09/2013** à **11:12**

De toute façon, si votre épouse mène à bien son projet, c'est en cas de séparation que la question d'une éventuelle récompense à la communauté se posera.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés