



Reconnaissance dettes pour équilibrer achat immobilier

Par **mymakao**, le **09/07/2012** à **09:58**

Bonjour.

J'ai acheté une maison il y a peu de temps. Pour des raisons bancaires, j'ai contracté seule le prêt de la maison, même si dans les faits, nous arrangeons notre comptabilité pour diviser la somme. Il est indispensable que mon futur conjoint soit : soit propriétaire soit bénéficiaire jouisseur du bien à 50% s'il m'arrivait quelque chose.

Nous envisageons de nous marier, mais même dans ce cas, mon notaire m'a expliqué succinctement que mon futur époux devrait racheter une large partie de la maison à l'état, ce qui est inacceptable pour nous.

Comme la maison est en travaux (que nous réalisons), et que nous sommes amenés à dépenser soit en achat matériaux soit en facture artisans plusieurs sommes d'argent, il me préconise de nous faire des reconnaissances de dettes pour équilibrer la balance, mais après avoir regardé les lettres type de reconnaissance de dette cela reste très flou pour moi : qui prête à qui ? pour chaque montant ? cela s'additionne ? faut-il le rattacher au bien ?

exemple lettre type :

Madame, Monsieur,

Entre :

Monsieur (prenom à préciser) (nom à préciser) né le (date de naissance à préciser) demeurant (adresse complete à préciser) ci-après dénommé le DEBITEUR

Et :

Monsieur (prenom à préciser) (nom à préciser) né le (date de naissance à préciser) demeurant (adresse complete à préciser) ci-après dénommé le CREANCIER

Il a été convenu ce qui suit :

Monsieur (prenom à préciser) (nom à préciser), le débiteur, reconnaît devoir légitimement à Monsieur (prenom à préciser) (nom à préciser), le créancier, la somme de (montant en lettres à préciser).
versée en (chèque/espèce/virement à préciser) par ce dernier, à la date du (date à préciser) à titre de prêt, le créancier renonçant au paiement de tout intérêt sur cette somme.

Le Débiteur s'oblige à lui rembourser cette somme selon les modalités suivantes :

- (montant à préciser) Euros au (date à préciser)
- (montant à préciser) Euros au (date à préciser)

Une fois que nous serons marié, comment adapter les reconnaissances ? Y a-t-il un contrat à privilégier dans ce sens ? Merci d'avance.

Par **youris**, le **09/07/2012** à **10:43**

bjr,

pour arriver à ce que la maison appartienne à vous et à votre compagnon, la meilleure solution aurait été que l'acte de vente mentionne une répartition à 50/50.

quoique vous fassiez, vous êtes et resterez la seule et unique propriétaire de cette maison. le système de reconnaissance de dette que vous préconisez sera dans les faits délicat à mettre en oeuvre car en cas de séparation par principe conflictuelle, en l'absence d'accord amiable le passage par le tribunal sera indispensable.

il est peut être possible de faire un contrat de mariage en faisant rentrer votre maison bien propre dans la communauté et qu'elle soit ainsi un bien commun ou choisir comme régime matrimonial le régime de la communauté universelle.

mais sachant que sur 3 mariages, il y a 2 divorces, je réfléchirais avant de prendre de telles dispositions que vous pourriez regretter plus tard.

cdt

"quand on aime on ne compte pas; quand on n'aime plus, on commence à compter"

Par **mymakao**, le **09/07/2012** à **15:47**

j'entend bien, mais pour des raisons tout à fait annexes sur lesquelles je ne m'attarderais pas, il n'était pas à notre avantage de stipuler un 50/50 au moment de l'achat.

Effectivement j'entend bien votre démarche et je me suis moi aussi posé la question, toutefois en prenant les choses par l'autre bout de la lorgnette, rester seule propriétaire ou jouisseuse d'une maison achetée dans un cadre de conception de foyer est aussi un générateur de tensions au sein du couple, tensions qui pourraient mener ... à une séparation ! Tout dépend si on voit le verre à moitié plein ou à moitié vide. Je ne suis pas aveugle et déconnectée de la réalité, les séparations, conflictuelles de surcroit, se produisent tous les jours... raison de plus pour éviter de mener son couple volontairement à sa perte ! d'où ma volonté d'équilibrer les choses.

justement, si nous faisons des reconnaissances de dettes, les choses sont figées, donc s'il devait y avoir un passage au tribunal, les pièces matérielles sont donc présentes, ce n'est pas recevable ?

Par **youris**, le **09/07/2012** à **17:14**

bjr,

des reconnaissances de dettes établies conformément aux règles du code civil sont recevables mais peuvent aussi être contestées devant un tribunal et vous ne pouvez pas anticiper la décision des juges dans un litige soumis à leurs appréciations souveraines.

Par **Afterall**, le **09/07/2012** à **19:12**

Bonjour,

La solutionnée préconisée par Youris, consistant dans un contrat de mariage comportant apport du bien immobilier en communauté est celle qu'il vous faut privilégier.

Pour parfaire sa solutionner, et ce qui concerne l'éceuil du divorce, la clause dite "alsacienne" vous permettra de récupérer votre bien en cas de fin de la communauté due à une cause autre que le décès.

Voir ici : http://fr.wikipedia.org/wiki/Communaut%C3%A9_universelle_en_France