

Protéger votre bien immobilier acquis avant le mariage : les réflexes essentiels

Constituer votre dossier de preuves

- Conservez précieusement l'acte d'acquisition original pour prouver que le bien est un bien propre.
- Rassemblez tous les justificatifs de financement initial (apport personnel, donations, héritages) pour justifier l'origine des fonds.
- Dressez un état des lieux ou un inventaire notarié des meubles et du mobilier avant le mariage pour éviter toute confusion avec les biens du conjoint.

Maîtriser les flux financiers et le crédit

- Faites établir par le notaire une déclaration d'emploi ou de remplacement dans l'acte d'achat si vous utilisez des fonds propres pendant le mariage.
- Prévoyez une clause de récompense pour que la communauté soit compensée si le prêt est remboursé avec des fonds communs.
- Veillez à ce que les quittances de remboursement de prêt soient établies au nom exclusif de l'époux propriétaire.
- Documentez rigoureusement les revenus locatifs du bien, car ils tombent dans la communauté, contrairement au capital.

Anticiper les protections juridiques

- Envisagez un contrat de mariage, comme la séparation de biens, pour sanctuariser la propriété de vos biens.
- Intégrez une clause de prélèvement dans votre contrat de mariage pour permettre la reprise prioritaire du bien en cas de dissolution du régime.
- Gardez à l'esprit l'article 215 du Code civil : si le bien est votre résidence principale, vous ne pouvez pas le vendre ou l'hypothéquer sans l'accord de votre conjoint.