



Partage des loyers du bien propre en location

Par **Pololo55330**, le **18/07/2024** à **00:00**

Bonjour,

Je suis en instance de divorce. Avant le mariage, j'ai acquis un bien qui est en location. Les loyers perçus remboursent 70% du crédit immobilier mensuellement. Chaque mois, je complète le crédit de ma poche de 30%. Il n'y a pas de contrat de mariage. Je suis français et mon bien en location est en France.

D'après l'article 1403 du code civil, l'ex-époux ne peut pas demander les fruits consommés.

Les loyers qui me permettaient de rembourser le crédit à 70% mensuellement sont-elles des fruits consommés ? Dois-je quand même payer l'ex-époux la moitié des loyers perçus durant le mariage ?

Merci de vos réponses.

Par **Marck.ESP**, le **18/07/2024** à **06:31**

Bonjour

Bienvenue sur Legavox

Il faut bien comprendre que dans la communauté légale, si les biens propres restent propres, les revenus qu'ils procurent perdent ce caractère et deviennent communs, si aucune clause dans le contrat de mariage ne prévoit une répartition différente des revenus des biens propres.

Cet argent qui a été dépensé par la communauté n'a pas été stocké, or c'est l'épargne communautaire qui sera partagée.

De plus, les échéances de ce crédit ont été payées avec des fonds communs pendant le mariage, vous devez donc une "récompense" à la communauté, selon (LIEN) l'[article 1437 du Code civil](#), soit le remboursement à la communauté, des sommes prélevées sur les biens communs pour payer les échéances du crédit.

En synthèse, c'est bien la moitié qui reviendra à l'ex-épouse..

En revanche,

Par **Rambotte**, le **18/07/2024** à **06:33**

Bonjour.

Déjà, ce n'est pas votre poche qui rembourse, mais la communauté. Sauf emploi de fonds propres dans le remboursement. A confirmer.

En fait, dans votre cas, 100% des loyers sont des revenus de la communauté. Il n'y a donc pas de calcul à faire vis-à-vis des loyers.

Et la communauté a remboursé 100% de l'emprunt servant à acquérir un bien propre à vous, ouvrant droit à une récompense due à la communauté.

La récompense est au profit subsistant, et est égale à la valeur de la fraction du bien que les échéances ont permis d'acquérir.

A voir d'autres avis.

Par **Pololo55330**, le **18/07/2024** à **06:52**

Merci pour vos réponses.

Je comprends pas. Qu'est-ce q/u'un fruit consommé de l'article 1403 ?

Si je dois la moitié à l'ex-époux, est-ce le revenu net foncier de mon avis d'imposition que je dois partager ou bien vraiment les loyers perçus ?

Par **Rambotte**, le **18/07/2024** à **06:54**

Et je dirais que la notion de consommation correspond au fait que l'argent consommé ne se subroge en aucun bien. Par exemple vous consommez les loyers communs en mangeant du caviar, des vins à 1000€ la bouteille, en chirurgie esthétique, et voyages lointains, qui n'ont profité qu'à vous.

Les loyers n'ont pas été consommés, ils ont servi à acquérir votre bien propre, ils ont été subrogés dans une fraction de votre bien propre.

Derrière la consommation, il y a la notion de disparition de valeur.

Par **Pololo55330**, le **18/07/2024** à **07:06**

Merci beaucoup pour la réponse.

Si je dois la moitié à l'ex-époux, est-ce le revenu net foncier de mon avis d'imposition que je dois partager ou bien vraiment les loyers perçus ?

Par **Rambotte**, le **18/07/2024** à **08:23**

Ce qui est partagé en deux (en valeur), c'est l'actif net de communauté. Le partage physique concerne l'attribution des biens, à charge éventuelle de soulte.

L'actif brut, ce sont les biens communs présents, dont les sommes sur les comptes bancaires, auquel s'ajoute la récompense due par vous à la communauté.

Il y a aussi le passif, dont l'éventuel capital restant dû.

On écarte la valeur des loyers et du revenu net foncier. Il n'y a aucun calcul à faire avec les loyers.

La récompense est égale à la valeur actuelle de la fraction de votre bien propre qui a pu être acquise grâce aux remboursements.

Par **Marck.ESP**, le **18/07/2024** à **08:31**

Pas la peine d'alourdir inutilement votre fil pour dire la même chose, je vous laisse avec Rambotte mais reste à votre disposition.

Par **Pololo55330**, le **18/07/2024** à **08:40**

Je suis désolé mais je ne comprends pas votre réponse Rambotte....

Le bien en location est un bien propre que j'ai acquis avant le mariage.

Seul les loyers perçus de ce bien sont à charge de récompense

Par **Rambotte**, le **18/07/2024** à **08:53**

Visiblement, vous n'avez pas la vision correcte de ce que sont des calculs de liquidation de communauté.

Il s'agit de déterminer l'actif et le passif de communauté.

Les droits de chaque partie sont de la moitié de l'actif net.

Après il y aura le partage qui permet à chacun d'avoir des biens correspondant à la valeur de ses droits, éventuellement avec une soulte à payer.

L'actif est composé des biens et valeurs existants au jour de la liquidation auxquels on rajoute une éventuelle récompense due à la communauté.

Le passif est composé des dettes restantes au jour de la liquidation auxquelles on rajoute une éventuelle récompense due par la communauté.

Le problème est celui du calcul de la récompense. Lorsque la dépense d'un patrimoine à servi à acquérir un bien de l'autre patrimoine, la récompense est due au profit subsistant.

Il s'agit donc de calculer l'enrichissement de votre patrimoine procuré par les dépenses de la communauté. Il n'y a aucun calcul à faire avec les loyers. Peu importe que ce soient des salaires (communs) ou des loyers (communs) qui ont servi à payer des échéances.

Par **janus2fr**, le **18/07/2024 à 12:48**

[quote]

Le bien en location est un bien propre que j'ai acquis avant le mariage.

[/quote]

Bonjour,

Mais vous continuez de rembourser un crédit sur ce bien après le mariage, or dans ce cas, c'est la communauté qui rembourse le crédit.

Par **Pololo55330**, le **18/07/2024 à 13:05**

Bonjour Rambotte,

Merci pour vos explications c'est un peu plus clair pour moi. Pas évident à comprendre en effet.

Par **Pololo55330**, le **18/07/2024 à 13:06**

@janus2fr : pour répondre à votre question nous n'avons aucun bien en commun car je vivais dans le domicile conjugal de mon ex-epoux. De mon côté j'ai un bien propre acquis bien avant le mariage que j'ai mis en location

Par **Rambotte**, le **18/07/2024** à **13:14**

Donc il faudrait savoir quelle était le coût d'acquisition de votre bien propre, son financement entre votre apport et le capital emprunté.

Puis le capital restant dû au moment du mariage, et celui restant dû au moment du divorce (ou de la date choisie pour les effets du divorce).

Pour savoir à quelle proportion du bien correspond le capital remboursé pendant le mariage.

La récompense due à la communauté est la valeur actuelle de cette proportion du bien.

Selon ma compréhension du calcul de récompense au profit subsistant.

Par **Pololo55330**, le **18/07/2024** à **13:31**

Je note que c'est la valeur de la proportion de mon bien bien pendant la durée du mariage.

Merci beaucoup Rambotte :)