



Divorce : règlement de comptes

Par **Maggie47_old**, le **25/06/2007** à **10:32**

Bonjour,

Un an avant mon mariage, régime de la communauté réduite aux acquets, j'ai acheté une maison en faisant un emprunt et je l'ai mise en location. Depuis mon mariage mon mari et moi avons payé les mensualités de cet emprunt et nous percevons toujours les loyers de cette location. Depuis sept ans l'emprunt est remboursé. Aujourd'hui nous divorçons, quelle sera la part de chacun concernant ce bien ? Devrais-je le vendre ?

Je vous remercie de votre aide.

Ninette

Par **Dinah**, le **25/06/2007** à **14:03**

Bonjour.

Vous avez acheté la maison en votre nom avant le mariage, il s'agit donc d'un bien qui vous est propre ; il vous appartient en totalité.

Les mensualités de l'emprunt ayant été payées par la communauté existant entre vous et votre mari, vous devrez rembourser ces sommes à la communauté sur vos biens propres.

Concernant les loyers, c'est le contraire qui se passera car c'est la communauté qui devra

vous les rembourser.

Enfin, concernant la vente, cela ne regarde que vous ! Si vous comptez vendre, je vous conseille de passer par l'intermédiaire du même notaire que celui qui s'occupera de la liquidation de votre régime de communauté.

Par **Maggie47_old**, le **25/06/2007** à **14:17**

Bonjour Dinah,

Vous dites :

"Les mensualités de l'emprunt ayant été payées par la communauté existant entre vous et votre mari, vous devrez rembourser ces sommes à la communauté sur vos biens propres."

Admettons qu'un an avant mon mariage j'ai acheté cette maison 500 000 F et que j'ai emprunté 450 000 F et que ces 450 000 F ont été remboursés par la communauté. Actuellement ce bien vaudrait 900 000 F, pouvez-vous me dire quelle somme je devrais rembourser à mon mari vu que la maison a doublé de valeur ?

Quant aux loyers que nous avons perçus, ne tombent-ils pas dans la communauté au même titre qu'un salaire puisque nous sommes mariés sous le régime de la communauté réduit aux acquêts???

Je vous remercie de bien vouloir m'aider.

Ninette

Par **Dinah**, le **25/06/2007** à **14:36**

Re-bonjour.

Concernant le calcul de la récompense pour l'emprunt, il m'est difficile de vous dire à combien s'élèvera la récompense, car d'une part je ne suis pas spécialiste en la matière, et d'autre part les règles de calcul font l'objet d'une controverse en jurisprudence.

Mais il y a des chances pour que la récompense dépasse le montant de ce qui a vraiment été payé par la communauté, puisqu'il y a eu une importante plus-value de l'immeuble.

Concernant les loyers, cela n'a rien à voir avec les salaires, puisque contrairement à ceux-ci les loyers sont des revenus de biens propres. La maison est à vous et rien qu'à vous, donc vous êtes libre de la louer, et à ce titre c'est vous et vous seule qui en percevez les loyers.

Par **Maggie47_old**, le **25/06/2007** à **14:53**

"Mais il y a des chances pour que la récompense dépasse le montant de ce qui a vraiment été payé par la communauté, puisqu'il y a eu une importante plus-value de l'immeuble. "

Si je comprends bien, mon apport personnel sera revalorisé et déduit du prix de vente actuel de ma maison.

Le prix de vente actuel **moins mon apport personnel revalorisé** devra-t-il être (au pire!!!) divisé par deux (50% pour mon mari et 50 % pour moi?) Cela pourrait-il être possible ?

Je vous remercie de l'attention que vous m'accordez.

Ninette

Par **Dinah**, le **25/06/2007 à 15:15**

Désolée mais je ne peux vous donner de réponse satisfaisante, mes connaissances dans le domaine du droit des régimes matrimoniaux étant assez limitées.

Si vous voulez une réponse précise, je vous conseille de vous rapprocher d'un notaire, qui vous expliquera mieux que moi les règles applicables en la matière.

Par **Maggie47_old**, le **25/06/2007 à 15:16**

Je vous remercie Dinah et à bientôt peut-être.

Ninette