Image not found or type unknown

Loyers et récompenses communauté réduitre aux acquêts

Par **Marie13_old**, le **02/07/2007** à **20:34**

Bonjour,

Je suis mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts. J'ai deux appartements qui m'appartiennent en biens propres et que je loue. Pouvez-vous me dire si les loyers que je perçois font partis des revenus au même titre que les salaires.

Ces loyers ayant alimenté la communauté, en cas de liquidation de la communauté, pourrais-je demander une récompense ou pas ?

Je vous remercie.

Marie

Par **emids_old**, le **10/07/2007** à **22:30**

Bonjour!
Dans le cadre d'une communauté de biens réduite aux acquêts tous vos revenus, qu'il s'agisse de vos gains et salaires ou des loyers perçus sur des biens propres dont des deniers COMMUNS. En cas de liquidation de la communauté vous n'aurez donc droit à aucune récompense.

Par **Mamie_old**, le **11/07/2007** à **00:02**

Bonsoir Madame,
Quelques mois **avant mon mariage** j'ai acheté un appartement en faisant un emprunt et je l'ai mis en location. Depuis notre mariage l'emprunt a été payé par la communauté et maintenant le remboursement est terminé. Cet appartement a toujours été en location et le loyer remboursait plus qu'il ne fallait la mensualité de l'emprunt.

Pouvez-vous me dire comment se fait le calcul de la récompense que je devrai à la communauté lors de la liquidation de celle-ci tout en sachant que mes mensualités étaient prélevées sur le même compte sur lequel était versé mes loyers et que mon loyer payait largement la mensualité :

Prix de vente moins apport personnel moins intérêts d'emprunt. La somme restante tombera-t-elle à 100% dans la communauté ou seulement à 50% ?

Si c'est à 100%, vu le bilan il est certain que je ne récupérerai jamais mes 50 %. Que puis-je faire pour préserver mes 50 %.

Je me permets de vous poser toutes ces questions car vous paraissez bien maîtriser le sujet.

Je vous remercie Madame pour le temps que vous me consacrez.

Par **Marie13_old**, le **11/07/2007** à **01:14**

Je vous prie de m'excuser je me suis trompée de pseudo. Mamie est celui que j'emploi sur le site droit du travail.

J'ai omis de vous demander si lors de la liquidation de la communauté, la récompense que je devrai à la communauté se calculera sur le prix de vente de cet appartement en tenant compte de la flambée de l'immobilier ou sur l'estimation de cet appartement à la fin des remboursements des prêts par la communauté (cette seconde proposition me conviendrait bien.... mais je rêve peut-être un peu trop!!)

Je vous remercie de me lire et pour le temps que vous me consacrez.

Par **emids_old**, le **11/07/2007** à **14:17**

Bonjour!

Dire que la récompense sera égale au prix de vente moins apport personnel moins intérêts d'emprunt tout en tenant compte de la flambée des prix est un peu schématique mais la vision est tout a fait juste.

Récompense =

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

(prix d'achat financé par la communauté / prix d'achat total) x valeur actuelle du bien

Sachant que par "prix d'achat financé par la communauté" j'entends:
Prix d'achat du bien - la partie de l'emprunt que vous avez remboursée avant votre mariage et le tout sans tenir compte des intérêts d'emprunt qui eux sont un passif de communauté.

Peut être qu'un exemple chiffré sera plus parlant:
Par exemple, vous avez acheté une maison 100 euros à l'aide d'un emprunt d'un montant de 100 euros avec des intérets d'emprunt s'élevant à 5 euros. Vous vous êtes mariée quelques temps après cet achat. Avant votre mariage, vous avez eu le temps de rembourser 50 euros de l'emprunt. Aujourd'hui le bien vaut 150 euros. La récompense se calculera alors comme ceci:
(50 / 100) x 150 = 75 euros

Cette récompense "tombera" en TOTALITE dans la communauté. Et lors de la liquidation de la communauté, vous aurez droit à 50% de celle-ci.

Vous n'avez absolument pas vocation à récupérer la totalité des loyers perçus sur cet appartement car il s'agit d'argent commun, votre époux a donc autant de droit sur cet argent que vous en avez. Quand il sera procédé à la liquidation de la communauté, vous recevrez la moitié de l'actif de communauté (donc la moitié des sommes figurant sur les comptes en banque, qu'ils soient à votre nom, à celui de votre mari ou joints). Par conséquent, si vous voulez pouvoir récupérer les 50% des loyers que vous recevez maintenant que l'emprunt est totalement remboursé, il vous faut ne pas dépenser cet argent.

En esperant avoir répondu à votre question de facon compréhensible.

Par **Marie13_old**, le **11/07/2007** à **17:03**

Bonsoir Madame,

Votre explication est limpide et je l'ai comprise.

Je vous remercie d'avoir pris le temps de m'expliquer ce cas avec autant de précision et de clarté.

Peut-être à bientôt.

Bonne journée.

Par **Marie13_old**, le **11/07/2007** à **19:08**

Bonsoir,

Encore moi.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si lors de la liquidation de la communauté le bilan est négatif et si je n'ai pas suffisamment d'argent pour donner cette fameuse récompense à la communauté, mon appartement devra donc être vendu ?

Je vous remercie de me lire.

Par **emids_old**, le **11/07/2007** à **19:51**

Dans tous les cas, peu importe les moyens, effectivement, vous devez payer la récompense et vous êtes tenue au règlement du passif de communauté à hauteur de la moitié. Et effectivement, la vente de l'appartement peut être une solution.

Par **Marie13_old**, le **11/07/2007** à **21:56**

Bonsoir emids,

Mon mari me demande s'il est posssible et légal de rédiger cet acte chez un notaire (vu que mes loyers ont financé l'emprunt de l'appartement que j'ai acheté avant notre mariage) :

« A dater de notre mariage le XXX 1978, mon épouse aura l'administration, la jouissance et la libre disposition des loyers de ses biens propres, je veux que les loyers qu'elle perçoit lui appartiennent en tant que biens propres. Elle pourra, si elle le désire, contribuer aux charges du mariage. »

Mon mari voudrait que je n'ai pas de récompense à verser lors de la liquidation de la communauté [s]et que je garde tous mes droits sur les biens que nous avons achetés et achèterons en communauté (c'est à dire en respectant le régime légal[/s].

Pouvez-nous dire si cet acte est réalisable chez un notaire, et si cet acte sera valable et inattaquable ?

Je vous remercie de bien vouloir me lire et du temps que vous me consacrez.

Par **emids_old**, le **12/07/2007** à **14:13**

Il est possible, par contrat de mariage, de prévoir ce que l'on appelle une "clause de preciput". Dans le cas où votre époux décèderait avant vous, elle vous permettrait de prélever dans la communauté, avant tout partage, soit une certaine somme d'argent, soit certains biens en nature, et sans contrepartie. C'est à dire que vous n'auriez pas à verser de récompense à la communauté. Cette clause est une simple clause de partage (inégal) et elle ne modifierait

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

pas, sur les autres points, votre régime matrimonial.

Donc, pendant le fonctionnement de votre régime, c'est à dire avant que la communauté ne soit liquidée, les biens communs restent des biens communs. Concernant leur disposition et administration, chaque époux est à égalité. C'est ce qu'on appelle une gestion concurrente, c'est à dire que chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer.
... pas besoin de prévoir une clause pour cela...

Enfin concernant la contribution aux charges du mariage, là encore l'égalité prévaut. C'est à dire que chacun des époux DOIT y contribuer en fonction de ses facultés.

Mes connaissances s'arrêtent là.
Je vous conseille vivement de prendre rendez-vous avec un notaire qui pourra surement vous orienter vers un changement ou un aménagement de régime matrimonial qui répondra au mieux à vos attentes.

Par **Marie13_old**, le **12/07/2007** à **14:34**

Bonjour emids,

Pouvez-vous me dire si par contrat de mariage et dans la "clause de preciput" mon mari peut me donner cet appartement, sans contrepartie ?

Je vous remercie de me lire.

Par **emids_old**, le **12/07/2007** à **23:02**

Cet appartement est le votre, il ne peut pas vous le donner puisque vous en etes deja la propriétaire.

Par **Marie13_old**, le **12/07/2007** à **23:52**

Bonsoir emids,

Je conclus que nous aurions dû choisir le régime de la séparation des biens.

Nous allons donc contacter un notaire afin d'établir un contrat de mariage avec une "clause de preciput". Cette fois j'ai bien compris, nous opterons pour : une certaine somme d'argent prélevée dans la communauté, avant tout partage, et sans contrepartie.

Je vous remercie pour la clarté de vos explications et pour le temps que vous avez consacré à mon cas.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés