



Divorce avec bien propre

Par Paddy80

Bonjour,
voici ma situation.

J'ai acheté une maison en bien propre en 2005 avec un crédit immobilier, ce bien à toujours été loué achat en 2005 160k? à ce jour en 2024 il reste 17k? de prêt, les loyers sont perçus sur un compte spécifique à mon nom propre, les loyers ont remboursé le crédit ma femme n'a jamais mis 1?dans cette maison.
Ce bien est estimé à 200k? ce jour.

Je me suis marié en 2010 sous le régime de la communauté pas de contrat de mariage, nous avons acheté une maison après notre mariage à deux en 2011 c'est notre résidence principale le prêt de notre résidence principale est remboursé.

Ma femme m'indique qu'elle doit prétendre à récupérer de l'argent sur cette maison en location ?

Merci pour votre retour.
Cordialement
Éric

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce bien propre a été financé avec des fonds appartenant à la communauté (même si le compte est à votre seul nom, tous vos revenus pendant le mariage sont communs).
De même les loyers perçus pendant le mariage sont communs.

Et rien ne change tant que vous êtes mariés.
Ce n'est qu'après le divorce et lors de la liquidation de communauté que votre ex-épouse pourra prétendre à recevoir une compensation.

Par Paddy80

Elle me parle de récompense. Peut t- on estime cette récompense.

Nous n'avons encore entamer aucune procédure de divorce mais la femme envisage peut être le divorce elle est dubitatif.

Si je décidais de vendre ce bien pendant mon mariage.

Aura t-elle droit à une indemnité ?
Merci pour votre retour.

Par kang74

Bonjour

Comme cela vous a été expliqué pendant toute la durée du mariage, votre bien immobilier a été financé par la communauté donc capital remboursé + tout travaux faits dans ce bien .
Les loyers sont des revenus , ils appartiennent aussi à la communauté .
Comme toutes les économies que vous avez pu faire , même si des comptes à votre seul nom, qui proviennent de vos revenus .

Donc que vous le vendiez ou pas, vous devrez une récompense à la communauté pour ce financement qui profitera aussi de la plus value éventuelle de votre bien immobilier .

Par kang74

Quand l'un parle de divorce et déjà de récompense, il est conseillé d'aller tout de suite voir un avocat pour anticiper certains choses ...

Comme il aurait été préférable de faire un contrat de mariage en séparation de biens pour pouvoir légalement dire que ce sont les loyers qui ont financé un bien propre .

Par Paddy80

Merci pour votre réponse et votre réactivité

Ma femme s'est rapproché d'un juriste pour connaître ses droits.

Merci pour tout

Par kang74

Donc vous allez voir un avocat et vous commencez une procédure de divorce .
Si elle gagne moins que vous elle a tout interet à faire trainer la procédure de divorce .

Car avant la liquidation de communauté, il y a la pension de secours, les pensions alimentaires, voire la prestation compensatoire .

Plus le divorce tarde, plus vous lui donnez des droits : profitez des conseils rationnels de votre avocat pour savoir exactement ce que vous allez devoir, pour arriver à un divorce amiable qui limite la casse si votre avocat juge que c'est possible .

Et qui anticipe certains conflits aussi .

Par Rambotte

Sur la question de la vente, au moment de la vente, le prix de vente d'un propre est un propre. Elle n'a donc aucune part sur le prix de vente, et une récompense n'est due que dans les opérations de liquidation de la communauté, suite soit à divorce, soit à décès, soit à changement de régime matrimonial.

Concernant ces sommes propres.

Soit elles sont encaissées sur un compte-joint. Les dépenses ultérieures seront réputées avoir profité à la communauté, vous ouvrant droit à récompenses due par la communauté, sauf preuve contraire à apporter par votre épouse (par exemple le emploi par vous dans une acquisition propre).

Soit elles sont encaissées sur un compte à votre nom. Les dépenses ultérieures seront réputées vous avoir profité, ne vous ouvrant pas droit à récompenses due par la communauté, sauf preuve contraire à apporter par vous (par exemple le emploi par vous dans une acquisition commune).

Si vous encaissez sur un compte dédié à votre nom sans aucune dépense ultérieure, vous pourrez faire une reprise de bien propre.

En définitive, lors de la liquidation de communauté, il y aura une récompense due à la communauté pour l'acquisition du bien grâce au remboursement du prêt par la communauté, et une éventuelle récompense due par la communauté pour l'encaissement du prix de vente du bien propre.