



PRODUIT DU CAPITAL IMMOBILIER

Par DomB

Dans le cas d'une famille recomposée, les biens immobiliers acquis (achetés ou hérités) par chaque parent avant le mariage reviendront aux enfants respectifs de chacun des parents alors que ceux acquis après le mariage seront partagés à parts égales entre tous les enfants.

Qu'en est-il des produits (exemple : loyer) générés par ces biens ?

Exemple : Mon épouse avait hérité avant notre rencontre d'une maison d'une valeur de 200 000 €. A son décès, ce sont ses propres enfants qui hériteront de cette maison.

Depuis notre mariage, cette maison a généré 100 000€ de loyer. Cette somme sera-t-elle de droit l'héritage de ses propres enfants ? Pourront-ils la revendiquer ou sera-t-elle considérée comme acquise durant notre mariage sous le régime de la communauté et partagée entre l'ensemble de nos enfants ?

Merci

Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Dans le cas d'une famille recomposée, les biens immobiliers acquis (achetés ou hérités) par chaque parent avant le mariage reviendront aux enfants respectifs de chacun des parents alors que ceux acquis après le mariage seront partagés à parts égales entre tous les enfants.

Ben non, au premier décès, les héritiers sont le conjoint survivant pour un quart, et les enfants du défunt pour le surplus.

Une précision, pour les biens hérités, peu importe que ce soit avant ou après le mariage (sauf communauté conventionnelle).

Le patrimoine d'un défunt sont ses biens propres et la moitié de l'éventuelle communauté. Le conjoint survivant hérite d'un quart en propriété du patrimoine (selon des calculs un peu plus complexes que simplement le quart, car il est tenu compte de certaines donations). Il est possible de faire un testament pour priver le conjoint survivant de ses droits d'un quart en propriété. Ce testament pourra lui léguer l'usufruit de tout ou partie des biens.

Pour répondre à la question, en communauté, les revenus de biens propres sont communs, puisque ce sont des acquêts.

Par ailleurs, on hérite de ce qui existe. Si les revenus locatifs ont été consommés pour profiter de votre vie de couple, personne n'en hérite.

Par Isadore

Bonjour,

Vous ne précisez pas le contenu de votre éventuel contrat de mariage. Sans contrat la règle est celle indiquée par Rambotte : tous les revenus sont communs, y compris ceux générés par des biens propres.

Les 100 000 euros de loyers que vous avez évoqués seraient donc de de l'argent commun, tout comme vos salaires ou vos retraites.

Mais si vous avez un contrat de mariage, il peut prévoir par exemple que les revenus des biens propres restent propres.