



## Loyer avant succession/partage

-----  
Par Fab76100

Bonjour,  
Mon père est décédé, février 2021.  
Il possédait 2 biens dont un en location.  
Les deux maisons ont été mis en indivision lors de la succession.  
Nous avons partagé le loyer entre mon frère et moi.  
En juin 2023 le partage a été fait par le notaire et le bien loué revient à mon frère.  
Celui-ci me demande la totalité du loyer depuis la date du décès de notre père car il pense que comme la maison est à lui le loyer doit lui revenir entièrement depuis la date du décès et pas depuis la date du partage même si la maison était en indivision avant la partage.

Est ce que c'est le cas?

Merci de vos réponse.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Votre frère a tort, le loyer lui revient entièrement à compter de la date où il est devenu seul propriétaire.

Entre la date du décès et la date du partage, vous deviez partager les revenus et les dépenses (taxes, entretien...) des deux biens.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Il a potentiellement tort, parce que le partage a lieu... à la date du partage, pas à la date du décès. Le partage ne rétroagit pas au jour du décès (au contraire d'une renonciation à succession, par exemple).

Le décès fait une mutation de propriété entre le défunt et ses héritiers (les deux biens sont devenus en indivision, ils n'ont pas "été mis" en indivision). Les loyers deviennent la propriété des indivisaires.

Le partage fait une nouvelle mutation de propriété, l'indivision disparaît et chacun devient unique propriétaire du bien.

"Potentiellement", parce qu'il faudrait savoir quelle est la masse de partage. On peut avoir intégré à la masse de partage les loyers perçus depuis le décès, et avoir constitué un lot composé de la maison louée et des loyers perçus en indivision.