



Usufrui copartagé et loyers

Par Chriss1

Bonjour, Pouvez-vous me confirmer comment se répartissent les loyers perçus dans le cas d'une donation partage avec 2 usufruitiers copartagés mariés sous le régime de la communauté?
Merci de votre retour d'info, cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Vous ne précisez pas si l'usufruit est un bien commun ni quel est le type exact de communauté.

Si l'on parle d'un couple marié sans contrat, donc sous le régime de la communauté légale, les loyers sont un revenu commun. Ils reviennent donc en totalité à la communauté formée par les époux.

Par Chriss1

Bonjour, les loyers ont été perçus par un seul des 2 usufruitiers et un tiers non apparenté à la famille
Ces 2 résidences secondaires ont été donnés en 1995 par donation partage avec 2 usufruits : nos 2 parents étaient mariés sous le régime de la communauté de biens et acquêts

Par Isadore

les loyers ont été perçus par un seul des 2 usufruitiers et un tiers non apparenté à la famille
Rien de choquant à ce qu'un seul des époux perçoive les loyers pour le compte de la communauté. Il est courant qu'un seul époux perçoive seul des revenus communs : son salaire, sa retraite, une allocation CAF, une allocation chômage, le loyer d'un bien propre...

Pour le tiers non apparenté, il faudrait savoir à quel titre il a perçu ces loyers : mandataire de vos parents, bénéficiaire d'une donation, loyers cédés en paiement d'une créance...

Et surtout quel est le but de la question ?

En tant que nu-propiétaire, ce que les usufruitiers font de leurs loyers ne vous regarde pas.

Par Chriss1

C'est dans le cadre de la liquidation, suite au décès de notre mère en 2024 et de notre père en fin 2024, le tiers est la femme qui vivait avec notre père et qui n'avait que le but de détourner l'héritage à son profit après avoir mis sous influence notre père et lui avoir soutiré des fonds.
nous avons bien la preuve que les loyers étaient perçus sans les partager

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons qu'il s'agissait d'une donation-partage de biens communs aux enfants, avec réserve d'usufruits au profit des donateurs (et sans doute avec constitution d'usufruits réversifs pour qu'au premier décès, le survivant reste usufruitier de la totalité).

Les loyers sont des revenus de la communauté, peu importe le compte bancaire sur lequel ils sont perçus, compte-joint ou compte à un seul titulaire. Les loyers n'avaient donc pas à être partagés au sein du couple.

Si des sommes issues des loyers ont été données par votre père à une tierce personne, votre père a emprunté des sommes communes pour en faire donation à cette tierce personne, ce qui ouvre droit, lors de la liquidation de communauté, à récompense due par votre père à la communauté (laquelle est composée pour moitié de votre père, et pour moitié de votre mère, donc sa succession). Votre père est donc débiteur d'une moitié de récompense envers la succession de votre mère.

Mais suite au décès de votre père, la succession de votre père hérite de cette dette de votre père. Si tous les enfants sont communs au couple, vous êtes devenus à la fois créancier et débiteur de la même somme? C'est donc un jeu à somme nulle quand on cumule la liquidation de communauté avec les liquidation des deux successions.

Reste la donation de votre père à la tierce personne. Si ces donations n'excèdent pas la quotité disponible de votre père, aucune action n'est possible contre la tierce personne.

Reste à faire les calculs d'imputation pour voir ce qu'il restait de quotité disponible de votre père suite à donation-partage.