Récupération de loyers / location immobilière

Par Visiteur

Bonjour !
Merci de votre réponse rapide et claire hier sur un autre sujet.
Nouveau dossier :

en Décembre 1999, dans une perspective successorale, je crée une SCI familiale.
En tant que propriétaire du logement, je vends celui-ci à la SCI qui emprunte Pour l'acheter.le produit de la vente m'appartenant je m'en sers pour finir une résidence
secondaire.
4 personnes font partie de cette SCI, à savoir mes 2 filles majeures, mon épouse
D'alors et moi-même.
Chacun des associés est titulaire donc de 25% des parts.
A l'époque l'éventualité d'un divorce n'était pas à l'ordre du jour.
Les seuls occupants locataires de fait de l'immeuble appartenant donc à cette SCI
Etaient, de ce fait, moi-même et mon épouse.
Le loyer versé chaque mois à la SCI couvrait alors les mensualités d'emprunts
J'avais crée cette SCI pour d'une part assurez la transmission de mon patrimoine
A mes filles tout en me réservant ¼ et ¼ pour mon épouse qui , au cas où je décéderais avant elle, bénéficie d'un toit car nous étions mariés en séparation de biens pure et
Simple ; car je connaissais ses tendances à tout dilapider .
Je n'avais garder pour moi que mon outil de travail, (pharmacie) ; la résidence secondaire étant déjà attribuée par donations à mes 2 filles, me réservant l'usufruit
Sur l'intégralité et ayant fait une donation d'usufruit sur cette résidence secondaire.
cette donation a été résiliée de plein droit en 2004 au vu
du comportement de mon ex épouse qui alors avait essayé
de me contraindre à régler pour elle un redressement fiscal
car elle n'avait pas réglé la plus-value sur vente d'un bien immobilier lui apparten
A mon épouse.

Hélas, en 2002, celle-ci veut changer sa vie et quitte le domicile conjugal.

Donc ma question est la suivante :
Dans la mesure on nous étions tous les 2 seuls colocataires de l'immeuble appartenant
A la SCI, suis-je fondé à lui réclamer sa quote part sur les loyers versés entre 12/2009
Et 04/2002, date de son départ, ainsi que sa quote part sur la taxe d'habitation, car c'est moi seul qui versait le loyer et payait la taxe d'habitation ?

L'immeuble appartenant à la SCI a été vendu en 2004, le produit de la vente réparti
Entre les associés et la SCI été dissoute en 2008 après le jugement de divorce.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Cher monsieur,

Dans la mesure on nous étions tous les 2 seuls colocataires de l'immeuble appartenant
A la SCI, suis-je fondé à lui réclamer sa quote part sur les loyers versés entre 12/2009
Et 04/2002, date de son départ, ainsi que sa quote part sur la taxe d'habitation, car c'est moi seul qui versait le loyer et payait la taxe d'habitation ?

C'est bien là une question délicate pour laquelle je peux tout de même vous apporter quelques éléments de réponse.

Dans le cadre du partage d'un régime séparatiste, il existe un problème fondamental qui réside dans le caractère ou non libéral de certaines dépenses.

En effet, lorsque vous contribuez en versant une somme au bénéfice de madame (impôt, taxes, loyers etc), cette valeur peut tout à la fois revêtir le caractère d'une libéralité i.e une donation: Vous avez payé l'intégralité du loyer pour faire plaisir à votre femme ou bien parce que c'était la contrepartie de votre organisation de vie de couple.

Au contraire, cette valeur peut être dénuée de toute intention libérale: Il s'agit alors d'un "prêt indirect" et on parle alors de créance entre époux.

Tout se joue donc sur l'interprétation qu'ont les juges de la lettre de l'article 894 du Code civil qui dispose que:

La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte.

En la matière, la jurisprudence est importante mais elle traduit tout de même l'idée que la qualification du versement est une affaire d'espèce, donc de fonds.

L'on peut tout de même la résumer ainsi: Lorsqu'un versement est très important (dépense d'amélioration par exemple) ou lorsqu'il traduit l'idée d'une vie future en commun (acquisition d'un immeuble), alors la dépense n'est généralement pas assimilée à une libéralité. Celui qui a trop "versé" au profit de l'autre a donc droit à remboursement.

Au contraire, lorsque la dépense s'organise dans le cadre d'une gestion courante (loyer, alimentation, usages quotidiens), alors la dépense est une libéralité. Le but étant somme toute assez simple: Il s'agit de faciliter le partage en ne mettant pas toutes les dépenses sur la table.

Il s'ensuit que les dépenses de loyer et de taxe d'habitation seront probablement assimilées à une donation de votre part et donc n'ouvriront pas droit à remboursement. Mais la réponse n'est pas certaine.

Très cordialement,

En vous remerciant pour votre confiance.

Par Visiteur

Le loyer était de 9700 Frs /mois! soit 21442,00?
à ce niveau ce n'est pas une libéralité; je pense.
la taxe habitation annuelle 3467,20?

Par Visiteur

Cher monsieur,

le loyer était de 9700 Frs /mois! soit 21442,00?
à ce niveau ce n'est pas une libéralité; je pense.
la taxe habitation annuelle 3467,20?

Mais cela reste une dépense locative, donc de gestion courante.. Le montant du loyer n'étant que la contrepartie de votre niveau de vie confortable si je puis dire.

A mon sens donc, je confirme ma réponse.

Très cordialement.