



Comment préserver un acquis d'avant mariage

Par **fidjer**, le **29/10/2020** à **11:10**

Bonjour,

Dans le cas où l'époux a acheté un bien immobilier avant le mariage, et qu'il loue ce bien à un tiers qui lui verse un loyer, comment peut-il faire en sorte que son épouse ne puisse pas demander une partie de ces loyers, en cas de divorce, sachant qu'il n'y a pas eu de contrat de mariage.

Merci par avance pour vos réponses.

Par **Visiteur**, le **29/10/2020** à **11:28**

Bonjour

Tant que dure le mariage, donc jusqu'au divorce, les revenus d'un bien propre sont communs, donc les loyers entrent en communauté.

Par **youris**, le **29/10/2020** à **15:25**

Bonjour,

je confirme, si vous êtes mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts, les revenus des biens propres sont des biens communs.

si la communauté a financé le bien propre (remboursement de crédit, travaux), en cas de divorce, le propriétaire du bien propre devra une récompense à la communauté.

vous pouvez changer de régime matrimonial pour celui de la séparation de biens.

salutations

Par **fidjer**, le **30/10/2020** à **18:44**

Bonjour et merci pour vos réponses.

Et si le propriétaire du logement passe par un notaire pour faire changer le statut du logement, afin que l'épouse n'ait plus accès aux fruits du dit bien, est-ce que cela prend effet dès que l'on se rend chez le notaire?..Sinon, dans quels délais, même approximatifs, cela prend-il effet?..

Merci encore par avance pour vos réponses.

Par **youris**, le **30/10/2020** à **18:57**

qu'entendez-vous par changer le statut du logement ?

étant mariés sous le régime de la communauté, il est probable que le notaire demandera la signature de votre épouse.

la solution juridique est de changer de régime matrimonial pour celui de la séparation de biens.

sous le régime légal, vos revenus sont des fonds communs, si vous les utilisez pour ce logement bien propre (travaux, taxes, frais divers) , c'est la communauté qui paie.

Par **Visiteur**, le **30/10/2020** à **20:37**

Il n'est pas possible de changer quoi que ce soit au niveau du bien, qui est un bien personnel. Pour que les revenus, s'ils ont été épargnés et que vous divorcez, ils ne sont pas séparables de l'ensemble communautaire.

Après divorce, ils retrouveront leur caractère propre.

Par **fidjer**, le **30/10/2020** à **23:52**

Le nom de la démarche de changement du statut du logement est: "réemploi en deniers propres".

Il s'agit de créer une coquille juridique, par exemple sous forme de SARL, pour y intégrer le logement: le but étant que les loyers du logement restent à l'intérieur de la structure créée et ne soient plus dans la communauté conjugale.

Par **Visiteur**, le **31/10/2020** à **09:20**

Le conjoint pourra démontrer ce montage avec l'aide d'un avocat spécialisé.

En effet, récompense pourri être due, à la communauté, pour les fruits que l'époux a négligé

de percevoir ou a consommé frauduleusement, mais dans la limite de 5 années.

Voir art 1403 du CC...https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_1403