



## Récompense sur un bien acheter à crédit avant le mariage

Par **Lesly42**, le **30/05/2025** à **18:58**

Bonjour,

Jsouhaiterais savoir combien de devrais aux enfants de mon mari.

Pour être précise.

J'ai acheter un appartement il y à 12 ans en étant célibataire.

J'ai souscris un crédit immobilier sur 10 ans.

En 2013 j'y ai résider sur une durée de deux ans environ.

Puis je me suis mariée et j'ai eu des locataires qui ont finalement payée le crédit immobilier.

Mes charges " de ma poche " donc de mon mariage ( je suis mariée sans contrat de mariage)

Était donc le montant de la taxe foncière.

( 1300 e environ annuel )

Le crédit à donc était payée par les locataires durant plus de 10 ans.

Dois je la totalité du montant du crédit aux enfants de mon mari ?

La moitié de l'appartement ?

Merci d'avance pour votre retour.

Par **Marck.ESP**, le **30/05/2025** à **22:13**

Bienvenue, bonsoir

Ce n'est pas comme vous le pensez, juridiquement, les locataires n'ont pas "payé" le crédit pendant 10 ans.

En effet, si l'appartement reste votre bien propre, car vous l'avez acquis avant le mariage, les loyers perçus pendant le mariage sont des biens communs, donc ils doivent être pris en compte dans la liquidation du régime matrimonial.

Les charges sont également des communs, mais la communauté ayant contribué au remboursement du crédit et a droit à une récompense.

(Les dettes contractées avant le mariage, ou celles qui sont liées à l'acquisition même du bien propre, restent personnelles à l'époux propriétaire....)

Par **janus2fr**, le **31/05/2025** à **08:05**

Bonjour,

Effectivement, les loyers perçus durant le mariage l'ont été par la communauté (article 1401 code civil).

De même, les mensualités du crédit versées après le mariage l'ont été par la communauté.

Par **Rambotte**, le **02/06/2025** à **09:50**

Bonjour.

La récompense est due à la communauté qui a participé, par ses remboursements, à aux dépenses d'acquisition de votre bien immobilier propre (acquis avant le mariage).

La récompense est au profit subsistant, elle sera égale à la valeur, au jour de la liquidation (voire du partage ?), de la fraction du bien que les remboursements de la communauté ont permis d'acquérir.

Cette fraction se calcule donc en fonction de la valeur d'acquisition, du capital emprunté et du capital restant dû au jour du mariage.

Dans les calculs liquidatifs de communauté, la récompense ainsi calculée sera portée à l'actif de la communauté, et à votre passif personnel.

Si vous parlez des enfants de votre mari, c'est que vous envisagez une dissolution du mariage par décès de votre mari en premier, voire que ce décès a déjà eu lieu.

Ensuite, l'actif net de la communauté sera porté pour moitié à l'actif de la succession, et pour l'autre moitié à votre actif personnel.

Ensuite, vous aurez à votre actif les droits d'héritage sur l'actif net de la succession.

En soi, vous ne devez aucune somme à vos enfants selon les calculs liquidatifs. C'est la solution du partage de l'indivision à la fois communautaire et successorale (attribution des biens) qui détermine qui doit payer une soulte à qui.

Par exemple, si votre solution du partage est que vous cédez tous vos droits aux enfants de votre mari, c'est eux qui vous devront une soulte d'un montant égal à la valeur de vos droits.