



Maison conservée par la maman dans le cas d'un divorce

Par xav31

Bonsoir,

Nous possédons une maison achetée à 2 pendant notre mariage et qui est finie de payer (plus de crédits en cours)

Nous entamons une procédure de divorce , nous avons 2 enfants sous le régime de la garde alternée.

Nous essayons de régler cette difficile épreuve , le plus à l'amiable possible

Nous avons dans l'idée que madame conserve la maison, mais nous en restons propriétaires tous les 2 sous le régime de dernier vivant. Si Madame et seulement madame décide de la vendre, il en reviendra au mari la moitié de la somme. Il serait aussi convenu que les charges de réparation et de maintenance de la maison incombe à la personne qui l'occupe.

En compensation, le mari ne payerai pas de pension alimentaire à madame (même si les enfants sont en garde alternée, donc le mari de fait, subviendra quand même aux besoins de ses enfants)

Est ce possible devant un notaire que cela soit écrit en l'état , est ce légal ? De quoi faut-il se prémunir pour que l'un ou l'autre ne puisse dénoncer chez un notaire ce qui est écrit sans le consentement de l'autre (en cas d'une intervention d'une personne extérieure par ex) ?

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour le divorce vous avez obligatoirement des avocats qui vont vous aider à rédiger vos conventions.

Vous pouvez tout à fait rester en indivision sur la maison et que celui qui l'occupe soit redevable d'une indemnité d'occupation.

Il est possible que cette IO compense une pension alimentaire... ou pas. Il faut se donner la peine de calculer avec des justificatifs.

Le "régime de dernier vivant" ? Connais pas. La notion de donation au dernier vivant n'existe plus après divorce.

Renseignez vous sur une "convention d'indivision".

En indivision, si l'un des indivisaires décède, ce sont ses héritiers qui reçoivent sa part. A priori ce seraient les enfants. Et devenus adultes avec des objectifs variés, ils peuvent souhaiter vendre cette part.

Par xav31

Merci pour votre réponse rapide, nous allons regarder

Par xav31

Bonsoir,

Est ce qu'une convention d'indivision permettrait de laisser une des 2 parties dans le logement sans donner la moitié de la somme du moins de suite ?

Par yapasdequoi

Un indivisaire peut tout à fait occuper le bien à titre privatif, la convention fixera les droits et devoirs de chacun (= qui paye quoi), y compris le montant de l'indemnité d'occupation.

Par xav31

Merci,
en cas de vente , est ce que la somme versée au titre de l'indemnité d'occupation, est déduite du prix de vente /2 ou c'est assimilé à un "loyer" , qui peut être équilibré avec la pension versée par l'autre partie ? (la différence entre les 2)

Par yapasdequoi

L'IO est due à l'indivision en contrepartie de la jouissance privative.
On la calcule le plus souvent par rapport à un loyer du marché moins 20%.
Il n'y a aucune logique de la déduire en cas de vente, pas plus qu'un loyer.

La pension alimentaire pour les enfants se calcule différemment. Si garde partagée, il n'y a souvent pas de pension, sauf si les revenus sont très différents ou les besoins des enfants élevés.

Une personne peut recevoir les deux, ou recevoir l'une et payer l'autre, ou encore payer les deux !

Par xav31

Ok, je vous remercie pour toutes ces précisions
Concernant l'ordre des choses :
Par consentement mutuel, il faut commencer à prendre 2 avocats afin de rédiger une convention de divorce, et en profiter pour faire rédiger une convention d'indivision ? Et ensuite faire valider le tout chez un notaire ?
Cordialement

Par yapasdequoi

Pour le divorce :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10567]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10567[/url]

"L'avocat est obligatoire pour divorcer par consentement mutuel.

Chaque époux doit choisir son avocat. Il n'est pas possible d'avoir un seul avocat pour les 2 époux."

Par xav31

Oui, oui, mais on peut en profiter pour faire rédiger la convention d'indivision ?

Par yapasdequoi

L'avocat peut rédiger cette convention d'indivision, ou encore votre notaire.

Par xav31

merci pour tout et la disponibilité
Bonne soirée

Par Rambotte

Bonjour.

Si vous avez fait une donation entre époux, dite au dernier vivant, elle est révoquée par le divorce, mais chacun des époux a le droit de la maintenir. Mais ce maintien est irrévocable.

Article 265 alinéa 2nd

Le divorce emporte révocation de plein droit des avantages matrimoniaux qui ne prennent effet qu'à la dissolution du régime matrimonial ou au décès de l'un des époux et des dispositions à cause de mort, accordés par un époux envers son conjoint par contrat de mariage ou pendant l'union, sauf volonté contraire de l'époux qui les a consentis. Cette volonté est exprimée dans la convention matrimoniale ou constatée dans la convention signée par les époux et

contresignée par les avocats ou par le juge au moment du prononcé du divorce et rend irrévocables l'avantage ou la disposition maintenus.

Par xav31

Merci pour votre réponse.
non aucune donation , ni contrat.

Par Rambotte

Dans ce cas, à quoi pensiez-vous dans cette expression :
mais nous en restons propriétaires tous les 2 sous le régime de dernier vivant.
Au premier décès, la part du défunt est transmise à ses héritiers. Si vous souhaitez que le survivant puisse continuer de jouir du bien, il faut que chacun fasse un testament léguant l'usufruit de sa part dans le bien à l'autre (ou un simple droit d'usage et d'habitation), mais un tel legs sera taxé à 60%. Un testament est révocable.

Il pourrait aussi y avoir une constitution d'usufruit réversif, par acte notarié, ce qui rendrait cette constitution irréversible.

Par Isadore

Bonjour,

Et attention au maintien de la donation entre époux : il pourrait devenir à peu près impossible pour l'un d'entre vous de gratifier un nouveau conjoint ou partenaire de PACS sans empiéter sur la réserve héréditaire de vos enfants.

Ce serait dommage que l'un de vous refasse sa vie et que son conjoint finisse en chemise à son décès pendant que l'ancien époux récupère la part de l'héritage qui lui revient en vertu de la donation.

Par Rambotte

Notons qu'une donation entre époux peut ne concerner qu'un seul bien, si elle existait, elle pourrait n'être maintenue que pour un bien spécifique.

Par xav31

On avait dans l'idée :
- que la maman reste dans le bien à titre "gracieux" tout en restant propriétaire du bien tout les 2, tout en cadrant la maintenance du bien, la taxe foncière....
- qu'à la mort de la maman ou la mienne, la maison revient à l'autre
- en cas de vente décidée par la maman , on partage la somme de la vente.

A priori , pas possible.

"Ce serait dommage que l'un de vous refasse sa vie et que son conjoint finisse en chemise..."
honnêtement, le cadet de mes soucis. Il est normal, de mon point de vue, de récupérer l'investissement de tout un travail d'une vie et d'avoir payer un crédit de maison pendant 20 ans

Par yapasdequoi

La convention d'indivision peut prévoir que la jouissance est gratuite.
Par contre elle ne peut pas statuer sur une pension alimentaire destinée aux enfants qui doit faire l'objet d'une autre convention et peut être révisée selon les besoins.

Les règles de succession légales et fiscales devront être respectées, si lors du décès de l'un sa part doit revenir à l'autre, non seulement il faudra tenir compte de la part réservataire de l'enfant mais aussi des droits de succession de 60% : est-ce bien raisonnable ?

La maman ne sera pas seule décisionnaire sur la vente : les 2 indivisaires doivent être d'accord pour vendre. Et dans ce cas, le prix est partagé au prorata des parts (50/50 sauf erreur).

Votre notaire pourra affiner les détails en fonction de vos objectifs.

Par Isadore

que la maman reste dans le bien à titre "gracieux" tout en restant propriétaire du bien tout les 2, tout en cadrant la maintenance du bien, la taxe foncière....

Si, c'est possible, en utilisant la convention d'indivision comme indiqué par Yapasdequoi. Les indivisaires sont libres de s'entendre sur l'usage du bien et le paiement des charges.

qu'à la mort de la maman ou la mienne, la maison revient à l'autre

C'est aussi possible, soit par le biais de la donation entre époux (irrévocable), soit par le biais d'un testament (révocable à tout moment et sans informer le bénéficiaire). Comme il vous a été dit, le bénéficiaire devra payer 60 % de droits de succession sur la part qui lui sera léguée.

Si vous recourrez à la donation entre époux, il faut que son contenu soit adapté.

Si vous avez actuellement une donation avec les choix "classiques" (usufruit des biens, 3/4 en usufruit et 1/4 en pleine propriété, pleine propriété de la quotité disponible), elle portera sur l'ensemble des biens du défunt.

Il faut aussi tenir compte des droits de vos enfants : la loi leur réserve une part d'héritage minimale.

Le divorce aura pour effet de vous rendre juridiquement étrangers l'un à l'autre. Plutôt que de divorcer et de tenter de mimer les effets du mariage, il vaut mieux rester mariés, et vous séparer de corps.

Ou alors divorcez, mais sans vous lancer dans des histoires tarabiscotées qui vont vous mettre un fil à la patte.

en cas de vente décidée par la maman , on partage la somme de la vente.

La vente sera forcément décidée par vous deux, à moins qu'elle ne soit imposée par décision judiciaire. Il n'est pas nécessaire de prévoir le partage de la somme, cela coule de source.

Par xav31

Merci pour votre réponse.

Pour bien comprendre ,

si un des 2 décède, comme on est séparé, la moitié revient de fait à la personne vivante, mais par contre la moitié du défunt est censé revenir aux enfants. Donc le mieux dans ce cas est de vendre le bien, récupérer la part qui revient au vivant, et donner leur part aux enfants sur l'autre moitié.

Si la personne qui reste veut conserver le bien, elle est censée racheter la moitié de la part aux enfants , ou si il y a une mention de "don au dernier vivant" dans la convention, payer 60% au fisc (effectivement c'est quand même abusé) et donner une somme d'argent aux enfants

Par xav31

pardon, nous avons écrit en même temps. c'est assez clair

Plutôt que de divorcer et de tenter de mimer les effets du mariage, il vaut mieux rester mariés, et vous séparer de corps.

c'est possible ? cela veut dire quoi en terme juridique, on peut faire un écrit ?

Par yapasdequoi

Vous avez des infos sur ce lien :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36505/1?idFicheParent=F980>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36505/1?idFicheParent=F980[url]

Pas évident que la séparation de corps convienne. Lisez bien.

Par Isadore

La séparation de corps est une procédure officielle qui permet de rester mariés tout en étant dispensés du devoir de "communauté de vie".

Les époux ont des résidences séparées, deviennent automatiquement séparés de biens peu importe leur ancien régime matrimonial, sont imposés séparément...

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F980]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F980[url]

Mais les époux restent mariés. Ils peuvent donc hériter l'un de l'autre, conservent l'un envers l'autre le devoir de secours, restent solidaires pour les dépenses du ménage...

C'est une sorte de moyen permettant d'officialiser la séparation sans divorcer.

Par Rambotte

Pour Isadore, il nous a été dit qu'il n'y avait pas de donation entre époux (dite au dernier vivant) actuellement.

Cela supposerait donc de faire une donation entre époux juste avant divorce (ne concernant que ce bien immobilier), dans le seul but de la maintenir, donc de manière irrévocable, dans la convention de divorce.

Si le souhait est que ce soit irrévocable, il est peut-être plus simple de faire des constitutions d'usufruits réversifs sur ce bien. Puisque tout legs testamentaire d'usufruit sera révocable.

si un des 2 décède, comme on est séparé, la moitié revient de fait à la personne vivante
Non, elle ne "revient" pas. Le survivant est déjà propriétaire de sa moitié du bien, elle ne lui revient pas. Le verbe "revenir" suppose qu'avant, on n'était pas ayant-droit dans la part. Et donc en revanche, la part du défunt revient bien aux enfants, sauf testament.

Par Henriri

Hello !

Toutes choses évoluant (à commencer par les enfants qui un jour ne seront plus à charge donc plus question de pension...), pour moi il serait plus sage d'éviter la sorte de "troc" envisagé initialement.

Il vaudrait mieux séparer clairement et régler distinctement la gestion de l'indivision (par une convention) et la charge des enfants...

A+

Par xav31

oui merci pour vos conseils utiles. on voulait faire simple mais en fait c'est plus compliqué qu'il n'y paraît.
peut être le plus simple en fait et de faire évaluer la maison, et que celui qui la conserve fasse un crédit pour donner la moitié à l'autre. Ce qu'on voulait éviter car on vient de terminer celui de la maison :(

Par yapasdequoi

celui qui la conserve fasse un crédit pour donner la moitié à l'autre

Que voulez vous dire ?

Celui qui veut devenir propriétaire de la maison (fasse) souscrive un crédit pour (donner) acheter la moitié de l'autre ?

A savoir : Si donation après le divorce c'est également taxé à 60%.

Par xav31

on fait expertiser la maison, la personne qui veut la conserver lors de la séparation, donne la moitié de la somme à l'autre (en contractant un crédit par ex) , normal et assez courant il me semble
C'est taxé ça ?

Par yapasdequoi

On n'utilise pas le mot "donne" quand il s'agit d'acheter.

On dit plutôt qu'il "verse" ou "remet" la moitié de la valeur de la maison à l'autre.

Ensuite il y a bien des frais, mais ce sont des frais de liquidation de la communauté.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F903]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F903[url]

"La liquidation doit être effectuée pendant le divorce par consentement mutuel, c'est-à-dire avant l'enregistrement de la convention de divorce par consentement mutuel par le notaire."

"Le partage des biens meubles et immeubles est soumis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 1,10 %."

Plus émoluments du notaire et honoraires de l'avocat.

Par xav31

d'accord, c'est déjà un peu mieux merci

Par Isadore

Bonjour,

A noter que le recours au crédit n'est pas obligatoire.

Vous pouvez convenir du versement mensualisé du prix de vente (vente à terme).

Ou alors vous pouvez rester en indivision le temps que celui qui veut racheter la part de l'autre réunisse la somme nécessaire.

Par yapasdequoi

Je ne sais pas dire si le taux réduit de 1,1% est toujours applicable si l'indivision est partagée longtemps après le divorce.

Par xav31

Bonjour,

Lorsqu'on fait estimer la maison par un agent immobilier, est ce qu'il est judicieux de lui préciser que c'est dans le cadre d'un divorce ou pas ? Ou faut-il lui dire que nous avons besoin d'une estimation afin de réfléchir à sa vente ?
Cordialement

Par yapasdequoi

Ces considérations ne changent pas le prix...
Demandez plusieurs estimations et croisez les sources.

Par xav31

Merci pour votre réponse, je pensais que cela influencerait son "intérêt" , dû au fait qu'on la fait estimer afin d'en connaître la valeur pour un rachat éventuel de part , ou plutôt s'il la récupère dans son portefeuille pour la vendre

Par yapasdequoi

Ne tentez pas d'influencer l'estimation.
L'agent pour faire plaisir au client potentiel aura tendance à surévaluer.

Par xav31

Ce n'était pas mon intention, je me mettais à sa place, voilà tout.

Merci.

Par yapasdequoi

Il y a des sites en ligne pour faire des estimations.

Vous avez aussi le notaire qui a des bases de données fiables (de "vraies" ventes...)

Et aussi ce site officiel :

[url=<https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous>]<https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous>]

Par xav31

merci beaucoup

Bonne journée