



Divorce et donation

Par Pascal83110

bonjour.
mariés depuis 2015 ma femme veut divorcer.
nous avons acheté en commun une maison et un local commercial qu'elle exploite.
ma femme veut tout vendre.
je lui ai proposé de lui laisser l'intégralité du commerce et de lui racheter la moitié de la maison.
devant son refus, je ne sais pas quoi faire.
est-ce que je peux faire donation de ma demi-part de la maison à notre enfant pour en bloquer la vente ?
merci
cordialement

Par kang74

Bonjour

Aucune vente ne peut se faire sans l'accord des deux parties , que ce soit vous, ou elle .
Par de là, si vous ne voulez pas vendre il n'y a pas de vente .
Quand on vend c'est sur une évaluation immobilière .

En toute logique on ne donne que cela que l'on a : mise à part si vous avez fini de payer le crédit , vous donnez principalement des dettes : ce n'est pas possible à moins de vouloir continuer à payer votre part du crédit pour rien ET que la banque soit d'accord .

Enfin ,si les biens sont payés, une fois le bien donné , ce n'est plus vous qui allez le gérer : le juge des tutelles peut autoriser la vente d'un bien qui ne sert à rien à votre enfant .

Par Isadore

Bonjour,

est-ce que je peux faire donation de ma demi-part de la maison à notre enfant pour en bloquer la vente ?
Donner une part de la maison à votre enfant c'est possible, mais cela ne bloquerait pas la vente.

Attention, tant que la communauté n'a pas été dissoute, le notaire va rechercher l'accord de votre épouse pour cette donation. En effet, tant que la communauté existe vous n'avez pas de "part". La donation d'une part d'un bien commun à votre enfant aurait pour effet que la communauté serait propriétaire de la moitié du bien et votre enfant de l'autre moitié. Et vous devriez une récompense à la communauté équivalente à la moitié du bien.

Si vous voulez bloquer la vente de ce bien, vous avez intérêt à en rester propriétaire.

Si votre enfant devient propriétaire du bien avec sa mère, soit il est majeur et dans ce cas elle devra le gérer avec lui, soit il est mineur et le juge autorisera la vente du bien si sa mère veut vendre, sauf à prouver qu'il est dans l'intérêt de votre enfant de conserver sa part.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes marié sous quel régime matrimonial ?

Les biens ont-ils été achetés par la communauté ? Et avez-vous encore des crédits en cours.

Le divorce est une première étape, ensuite la dissolution de la communauté peut se faire de manière amiable (= vous êtes d'accord entre vous) ou bien judiciaire (et c'est le juge qui décide à votre place).

En admettant que les 2 biens sont totalement payés (plus de crédit en cours), qu'ils soient de valeur équivalente, et totalement communs, le partage en attribuant un bien à l'un et un bien à l'autre sont en effet une possibilité.
Mais ça fait beaucoup de "si"....

Vous pouvez faire donation de votre demi-part à qui vous voulez, mais ce n'est pas la bonne méthode pour en empêcher la vente, puisque vous n'en serez plus propriétaire : vous n'aurez plus voix au chapitre.

Par Pascal83110

merci pour vos réponses éclairantes et éclairées.
si je donne la totalité du commerce à ma femme
et m'engage à lui payer intégralement le rachat de sa part de la maison,
ai-je une chance devant le juge que cela soit accepté ?
merci

Par yapasdequoi

C'est possible ... selon les valeurs respectives de ces biens et des autres aspects financiers du partage.
Consultez déjà un avocat.

Par Isadore

Bonjour,

Demandez au juge de vous attribuer le logement. S'il y a par ailleurs assez de biens dans la communauté (notamment le commerce) pour que Madame ait sa part, ou si vous pouvez verser une soulte à Madame pour compenser la différence de valeur, le juge n'a pas de raison de refuser. Si Madame n'est intéressée par aucun des biens communs, elle va avoir du mal à contester cette demande sauf dans le cas où cela l'empêche d'avoir son dû.

Par Rambotte

Bonjour.

si je donne la totalité du commerce à ma femme et m'engage à lui payer intégralement le rachat de sa part de la maison
Attention à l'emploi du verbe donner.
Donner signifie que vous vous dépouillez sans contrepartie.

Supposons que le local commercial vaut 100000, et que la maison vaut 100000.
Le patrimoine actuel de chacun vaut 100000 (1/2 local 50000 + 1/2 maison 50000).

Si vous donnez votre part du local commercial :
- son patrimoine devient 150000 (local 100000 + 1/2 maison 50000)
- votre patrimoine devient 50000 (1/2 maison 50000)

Si vous lui rachetez sa part de maison :
- son patrimoine reste 150000 (local 100000 + 50000 prix payé par vous en échange de la moitié de maison)
- votre patrimoine reste 50000 (maison 100000 - 50000 que vous avez payés et extrait de vos économies, ou une dette envers une banque si vous souscrivez un emprunt pour payer les 50000).

Est-ce vraiment une donation de votre part du local commercial que vous voulez faire ?

N'est-ce pas plutôt un partage que vous voulez faire :
- le local lui est attribué entièrement, valeur 100000
- la maison vous est attribuée entièrement, valeur 100000
Ce qui fait que chacun reste à valeur patrimoniale constante ?

On peut refaire des calculs avec des valeurs inégales pour faire apparaître une soulte.

Par Pascal83110

merci pour vos réponses.

en effet Rambotte votre calcul est juste.

quand je dis 'je donne' c'est dans le sens arrangement avec contrepartie bien sûr.

je ne suis pas intéressé par le commerce, donc prêt à lui laisser mes parts mais en contrepartie j'aimerais racheter sa part de la maison à un prix qui convienne à tout le monde.

tout est question de négociation.

Par Rambotte

En fait il s'agit d'un partage pur et simple, pas de ventes de parts.

Ou alors elle aussi vous rachète votre part dans le local commercial.

En quelque sorte c'est un échange de moitiés indivises.

La bizarrerie dans votre façon de présenter la chose, c'est la dissymétrie du vocabulaire employé pour le fait qu'elle récupère la totalité du local, et le fait que vous récupérez la totalité de la maison.

Et encore dans le dernier message "laisser ma part du local" et "racheter sa part de maison". D'ailleurs, "laisser" est plus proche de "donner" que de "vendre".

Pourquoi ne pas écrire "lui vendre ma part du local" et "lui racheter sa part de maison", voire plus simple encore "échanger ma part de local avec sa part de maison".

Par Pascal83110

merci pour votre réponse.

en effet Rambotte.

en résumé :

"lui donner ma part du local" et "lui racheter sa part de maison"

je m'exprime ainsi car dans l'absolu, je n'ai que faire d'un local commercial (au contraire de mon épouse dont c'est l'activité principale).

d'autre part je n'ai pas envie de partir dans une interminable procédure chronophage à tous niveaux.

et si financièrement je peux le faire, j'achète ma paix et ma liberté en définitive.

Par Rambotte

Donc je comprends finalement que vous êtes bien dans l'optique de lui céder votre part du local à titre gratuit (lui donner), et de lui acheter sa part dans la maison.

Donc dans mon exemple, avec un patrimoine de 200000 (local 100000 et maison 100000), elle se retrouve finalement avec un patrimoine de 150000 (local et prix reçu) et vous 50000 (maison moins prix payé).

Elle ne devrait pas refuser une telle solution à son avantage, qui restera à son avantage même après avoir payé des droits de donation sur la cession gratuite de votre part de local.

Par Pascal83110

en effet Rambotte

j'espère surtout que la raison l'emportera

et ne pas en arriver au juge

merci à tous pour vos réponses

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Une petite question si vous permettez...

Êtes vous engagé d'une manière ou d'une autre dans le commerce ?

Caution par exemple