



Répartition des biens immobiliers

Par Lorelie

Bonjour, nous avons trois biens immobiliers. Une maison familiale valeur 380000e, un bien à usage locatif valeur 210 000e, et enfin un dernier locatif valeur 218 000e; Les trois sont payés, il n'y a plus de crédit. Nous sommes d'accord pour nous les partager de façon à ce que je garde les deux premiers et mon époux le dernier. Est-ce possible de les partager ainsi et quel en sera le coût approximatif? Il n'y a pas lieu de rachat de soulte, juste de modifier les titres de propriété afin de les partager officiellement.

Sinon, pouvons nous divorcer sans les mentionner afin de les garder en indivision? On nous a parlé de cette solution.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tout est possible.

Si vous décidez de rester dans l'indivision, c'est possible.

Si vous préférez procéder au partage c'est aussi possible (mais est-ce que les parts seront bien égales ?) les droits de partage sont d'environ 1,1% mais le notaire vous fera un calcul exact.

Attention si vous recevez une valeur de $380\ 000 + 210\ 000 = 590\ 000$ euros et que votre ex-conjoint reçoit seulement 218 000 euros, il faudra statuer sur la différence :

es-ce qu'il vous fait une donation ? dans ce cas il faut ajouter des droits de donation sur la différence.

Si c'est après le divorce, la taxation sera de 60%.

Mieux vaut faire un partage équitable.

Par Lorelie

Merci pour votre réponse.

Les parts sont ainsi faites car c'est moi qui ait acheté en majorité la maison. Nous étions déjà mariés mais avec des fonds personnels, comme la vente de mon précédent bien personnel. Nous ne l'avions pas mis sur l'acte mais il ne le conteste pas maintenant. J'ai également des documents attestant de donations de mes parents pour un montant total de 263000 euros.

Dois-je forcément lui payer la différence de valeur?

Par yapasdequoi

Si l'utilisation des fonds propres n'est pas inscrite sur l'acte, le notaire vous confirmera si vos justificatifs suffisent à vous exonérer lors du partage.

Mais si vous posez la question ici, c'est bien que vous avez un doute ?

Par Lorelie

Effectivement. Nous sommes, mon mari et moi, d'accord sur la répartition, mais celle-ci pourrait paraître "en apparence" non équitable. Je ne sais pas si l'accord des deux parties suffit à ce que le notaire fasse comme les époux le souhaitent, ou s'il peut refuser le partage demandé.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le notaire qui va refuser.

Il fera ce que vous lui demandez, mais il vous fera signer une décharge si un redressement fiscal est à craindre.