



Divorce et démembrement de la maison familiale

Par Virg

Bonjour,

Mon divorce par procédure de requête conjointe, c'est-à-dire la saisine d'un Juge aux Affaires Familiales, permettant de régler la question de la maison après le divorce, a été prononcé le 23 mars.

J'habite dans la maison familiale et j'en possède 50% des parts, et mon ex-mari également 50%. Nous n'avons plus de crédit sur la maison et je verse une indemnité compensatoire mensuelle à mon ex-mari pour occupation de la maison.

Nous ne souhaitons pas vendre la maison mais je ne suis pas en capacité de racheter les 50% des parts de mon ex-mari. Nous étudions donc la possibilité de procéder à un démembrement auprès de nos deux enfants (17 ans et 20 ans) en leur cédant à chacun 25% de nos parts (25% mon ex-mari, 25% moi-même), ils seraient donc propriétaires à eux deux à hauteur de 50%. Et de mon côté je procèderais au rachat des 25% des parts restantes de mon ex-mari. Pouvez-vous me dire si ce projet de dispositif est techniquement réalisable, peut-être existe-t-il un dispositif qui nous permettrait de payer moins de frais. J'aimerais également savoir jusqu'à quel pourcentage de parts nous pouvons céder à nos enfants (mon mari a 50 ans depuis janvier 2023 et moi je les aurai en Décembre 2023, nous envisageons de réaliser cette opération courant 2024).

A date, la valeur estimative de la maison est de 500 000?.

D'avance merci

Par kang74

Bonjour

Je ne vois pas bien ou serait l'avantage pour vous : vous devrez une indemnité d'occupation à vos enfants de la même façon au moment où vous habiterez privativement le bien .

Il y aura bien sûr des frais de notaire, tant au niveau de la donation (changement du titre de propriété) que de l'achat de la moitié de la part de votre ex .

Je vous conseille aussi de voir avec le notaire pour la donation envers l'enfant mineur : en effet vous êtes encore son représentant légal, vous allez accepter la donation à sa place .

Donner à cet enfant équivaudrait au fait que le donateur et le donataire soit la même personne .

Par Virg

Bonjour,

je vous remercie pour votre retour.

C'est le mécanisme que nous avons à date identifier pour me permettre d'alléger les parts à racheter à mon ex-mari. C'est finalement comme si nous faisons une donation à nos enfants mais je ne prévois pas le versement d'une indemnité compensatoire à mes enfants. Nous sommes dans un arrangement à l'amiable avec mon ex-mari et mes enfants pour nous permettre de conserver notre bien familial. Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

A tout moment un parent peut donner ce qu'il veut à ses enfants.

Sur le plan fiscal il y a un abattement de 100 000 euros par parent et par enfant.

Par contre une donation d'une part(ie) d'un bien immobilier doit être actée par un notaire et il y a les frais d'acte et de publication.

Je ne vois pas non plus l'intérêt des donations que vous envisagez par rapport à l'objectif cherché.

Parlez avec votre notaire il comprendra peut être votre raisonnement.

Par Virg

Bonjour,
Merci de votre retour.

Pour préciser, l'intérêt serait de me permettre de racheter une part moins importante à mon ex-mari après avoir procédé à la donation auprès de nos enfants. Nous ne voulons pas vendre la maison mais je n'ai pas les moyens de racheter les 50% des parts de mon ex-mari. En procédant une donation, il serait finalement propriétaire de 25% de la maison que je pourrai du coup racheter plus facilement.

Merci

Par yapasdequoi

Donner aux enfants ne changera rien à vos capacités d'achat.
Et si les enfants sont mineurs, vous complexifiez la gestion car il faudra l'intervention du juge des tutelles.

Par Virg

dans la mesure où nous cédonns une partie de nos parts à nos enfants, il me restera moins de parts à racheter à mon mari. A date la maison a été évaluée 500 000?. Si je devais racheter les 50% des parts de mon ex-mari, je devrais lui verser 250 000?. Si nous cédonns chacun 25% de nos parts aux enfants, je n'aurai plus que les 25% des parts de mon ex-mari à lui racheter, soit 125 000?. Cela répond donc à ma capacité de rachat des parts de mon ex-mari. Merci

Par yapasdequoi

Votre objectif ou plutôt celui de votre ex-mari est de sortir de l'indivision.
Il peut le faire en faisant donation aux enfants de 25% de la maison (pas 25% de ses parts) et vous vendre 25% de la maison (pas 25% de ses parts non plus).

Vous n'avez aucune obligation de donner à vos enfants en même temps.

Par Virg

Merci de votre retour.

Par kang74

mais je ne prévois pas le versement d'une indemnité compensatoire à mes enfants.

Le problème c'est que l'indemnité d'occupation et son paiement s'impose à vous .
C'est prévu par la loi .

Sachant que même si les enfants n'y pensent pas encore, ils peuvent remonter dans les 5 ans pour vous la réclamer .

Article 815-9
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Tout cela me parait bien inconfortable tant pour vos enfants que pour vous .
En plus de générer des frais de notaire ...

Le mieux serait peut être de penser à un vrai démembrement .

Un démembrement ce n'est pas ce que vous décrivez .

C'est le fait qu'un a l'usufruit du bien (par exemple vous) et l'autre la nue propriété (par exemple votre ex mari)

Suivant votre age cela peut vous permettre de jouir du bien jusqu'à votre décès et lui d'être propriétaire à votre décès .

Suivant les valeurs cela peut être une solution qui amène à peu près au même transfert de fond .

Il faut aller voir un notaire .

Par Filou

Peut être pourriez vous acquérir l'usufruit de la part de votre époux. Étant donné votre âge la valeur est de 60 % vous auriez donc à lui verser 150000 ?. Il pourrait ensuite donner ses droits en nue propriété à vos enfants.

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que votre enfant majeur est libre de renoncer à sa part indemnité d'occupation. En revanche, votre enfant mineur ayant plus de 16 ans, vous n'avez plus la jouissance légale des fruits de ses biens. Vous ne pourrez pas unilatéralement le priver de la part d'indemnité à laquelle il aura droit.

Comme évoqué plus haut, il faudrait l'accord du juge des tutelles, et puisque vous ne semblez pas démunie, il n'y a pas de raison de priver votre fils de ses revenus.

C'est donc une solution à éviter pendant la minorité de votre fils.