



Divorce, maison, tontine

Par patty45

Divorce, maison, tontine

Bonjour à tous et toutes,

Voilà notre situation :

Mon mari sommes en pleine séparation.

Nous avons acheté ensemble il y a 4 ans une maison en indivision, avec une clause de tontine (nous étions alors pacsés sous régime d'indivision).

2 ans après, nous nous sommes mariés (sous le régime par défaut (communauté réduite si je ne dis pas de bêtises)).

Bien que nos 2 noms figurent à part égales sur l'acte d'achat de la maison, c'est mon mari qui a financé complètement cet achat avec ses économies (sans emprunt).

Mon souhait, notre souhait, est donc que mon mari garde l'usage de cette maison (actuellement résidence secondaire mais doit devenir sa résidence principale) sans que je demande de contrepartie.

Faut-il pour ça que mon mari devienne 100% propriétaire de la maison ?

Peut-on déterminer cela au moment du divorce à l'amiable ?

Ou faut il réglé ça chez un notaire AVANT de divorcer ?

Et la tontine dans tout ça ?

Nous ne voulons pas vendre la maison (elle serait vendue une bouchée de pain comparé au prix d'achat, et mon mari se retrouverais sans maison, ce qui n'est pas le but).

Merci à vous

Par kang74

Bonjour

C'est assez simple puisque vous parlez d'économies, qui devaient existés sur un compte avant mariage, et qui soit a servi à solder le prix de la maison (virement) soit a servi à la communauté .

Attention, le calcul n'est pas le même suivant l'usage, investir dans un bien permet de bénéficier de la plus value qui va avec .

Histoire que tout soit bien ficelé le jour de la liquidation de bien , il faut que vous ayez la valeur actuelle du bien .

Votre mari vous rachetera votre part, vous lui devrez tant pour la liquidation de communauté .

cela implique des frais de notaire pour que votre mari en soit seul propriétaire .

Attention , ne tirez pas de plans sur la comète avant d'avoir fait le point avec vos avocats respectifs .

On ne fait pas n'importe quoi,le fisc veille en ce qui concerne les donations ou les biens sous évalués ... les héritiers potentiels seront aussi là à un moment donné .

Donc avocat , et notaire pour la suite .

Par AGeorges

Bonjour Patty,

Mon opinion est différente puisque le bien a été acheté AVANT le mariage.

Vous l'avez acheté en indivision. Au moment de l'achat, vous n'avez pas précisé les apports individuels mais avez indiqué un partage 50/50, sans plus de précision, et sans rédiger de convention d'indivision particulière.

Votre mariage (communauté réduite aux acquêts) n'a rien changé à cela.

Rien ne permet d'établir que le partage 50/50 ne correspond pas à la réalité. Votre ex aurait pu dépenser ses économies autrement (à moins que de vieux relevés de banque ne puissent prouver le contraire, à vérifier).

Cas simpl(ist)e :

Si vous vous séparez d'un commun accord, faites une séparation de corps et laissez votre 'ex' habiter la maison secondaire. Il pourra l'utiliser comme résidence principale.

Vous serez toujours mariés mais ne vivrez plus ensemble. Vous aurez toujours 50% de la maison et la tontine sera toujours active.

Cas plus complexe :

AVANT le divorce, vous faites une donation à votre futur ex de votre part de la maison (50%).

"Les donations entre époux ou partenaires peuvent être consenties à hauteur de 80.724 ? en totale franchise de droits."

Si la maison n'est pas trop chère, il possèdera alors toutes les parts et vous pourrez supprimer l'indivision. La clause de tontine disparaîtra avec l'indivision. Il y aura un peu de frais.

A vérifier, bien sûr

Par patty45

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Effectivement comme le dit AGeorges, le bien a été acheté AVANT le mariage.

CEPENDANT nous étions déjà pacsés en indivision.

Pour info complémentaire : nous n'avons pas d'enfants. Nous avons des frères et s?urs.

Pour le paiement de la maison, il me semble que mon mari avait utilisé son plan épargne logement + une partie de son compte courant. Il y a forcément une trace des virements.

Est-ce que cela peut être considérée comme preuve, et est-ce que cela facilite d'une manière ou d'une autre le transfert de propriété ?

La maison a coûté 79000? hors frais de notaire (83000? avec les frais de notaire).

Donc si je comprend bien, ma part étant de 50% (environ 40 000?), la limite de 80724? n'est pas dépassé, et permet de faire une donation sans payer de droits ?

Les frais dont vous parlez, à quel acte correspondent-ils ?

La donation, la suppression de l'indivision, l'annulation de la tontine ? Tout à la fois ?

Avez-vous une vague idée de ces frais ? (Désolée si j'en demande trop !)

Par AGeorges

Bonsoir Patty,

CEPENDANT nous étions déjà pacsés en indivision

Pardon Patty, mais cela ne veut rien dire. Vous étiez pacsés avant l'achat est une chose. Vous êtes pacsés quand vous avez signé un PACS. Acheter un bien ensemble n'est pas la même chose. Au niveau des 'biens' le PACS est équivalent à la séparation de biens du Contrat de mariage. Vous êtes deux personnes indépendantes. Si vous achetez en commun, vous êtes sous le régime de l'indivision. Ceci vaut tout aussi bien si vous n'êtes pas pacsés.

Et, par exemple :

Pour ce qui concerne l'héritage, les partenaires pacsés sont considérés comme des étrangers l'un par rapport à l'autre. Celui qui souhaite, à son décès, léguer des biens à son partenaire doit faire un testament.

Mais être pacsés a quand même un GROS avantage, la possibilité de pouvoir faire un don, comme nous l'avons vu.

OUI, dans votre cas, la valeur du don n'étant pas trop importante, vous êtes sous le plafond d'abattement et vous n'aurez pas de droits à payer au niveau du don.

Pour faire enregistrer votre don par un notaire, il vous en coûtera, sauf erreur, 1.5% de la valeur du don soit 600? selon vos informations. Ce sont les honoraires 'encadrés' du notaire. Il peut y avoir quelques débours aussi.

En principe, il y a des frais pour sortir d'une indivision, mais dans votre cas, dès que vous avez donné votre part, il n'y a plus qu'un seul indivisaire, ce qui ne veut rien dire. L'indivision est donc terminée. Il peut aussi y avoir quelques frais de

publicité puisque la possession immobilière a changé. Mais c'est une conséquence du don.
Un autre intervenant pourra sans doute vous informer sur cet aspect.
Vous pouvez aussi demander un devis à un notaire ...

Par patty45

Oui, je précisais pour le PACS au cas où, sans savoir si cela avez une incidence, merci de m'avoir apporter plus d'informations !

Toutes infos supplémentaires seront les bienvenues si quelqu'un passe par là et pense avoir quelque chose à ajouter :)

Merci encore

Par patty45

Une petite interrogation supplémentaire :

Puis-je déclarer notre séparation auprès de l'assurance maladie et des impôts pour espérer bénéficier du RSA, ou faut-il éviter de déclarer la séparation tant que la donation n'est pas faites (puisque'il est avantageux d'être mariés pour faire cette donation).

Si je comprend bien, déclarer simplement la séparation n'a pas de valeur juridique et ne change pas le fait que nous sommes toujours mariés, mais j'ai quand même un doute, je ne voudrais pas faire de bêtises.

Par patty45

Et quand est-il de la vente de ma part à un euro symbolique ?
Serait-ce plus avantageux qu'une donation ?

À titre d'information, est-il également possible de divorcer en restant tous les deux propriétaires à 50-50 du bien immobilier ?

Par AGeorges

Bonjour Patty,

éviter de déclarer la séparation tant que la donation n'est pas faite

C'est assez simple.

Un don entre époux, dans votre cas, ne paye pas de droits.

Un don entre étrangers (ou concubins, par exemple) est taxé à 60%. Y'a pas photo.

La vente à UN EURO symbolique est le prototype de la fausse bonne idée. Si le fisc s'en mêle, et il n'en sera pas autrement, il va requalifier la vente en DON déguisé. Et dans ce cas, pour tentative de fraude, l'abattement ne sera pas appliqué. Vous aurez alors un calcul de droits en mode progressif dès le premier euro si vous êtes encore mariés et si vous ne l'êtes plus, ce sera 60%.

Par patty45

D'accord, merci. La prochaine étape semble d'en discuter avec un notaire pour aborder tous les détails.

Par patty45

À titre d'information, est-il également possible de divorcer en restant tous les deux propriétaires à 50-50 du bien immobilier ?

Comment ça marche ?

Je parle bien d'un divorce et non pas d'une séparation de corps.

Par AGeorges

Bonjour Patty,

Ce semble être le principe même de l'indivision.

Vous êtes devenus des étrangers entre vous et vous partagez un bien immobilier selon une convention à rédiger. Rien ne vous l'interdit.

Par patty45

Bonjour,

J'ai vu un notaire aujourd'hui.

Je vous fais un compte rendu à titre informatif :

Il refuse de faire une donation avant un divorce de peur que je me retourne contre lui plus tard en l'accusant de m'avoir mal conseillé...

Je suis assez déçue par ce retour...

La vente à l'euro symbolique est également à proscrire selon lui car le fisc considérerait que c'est une donation.

Restera la solution de divorcer en restant en indivision,

Ou de revendre ma part à mon mari au prix du marché.

Solutions pas du tout satisfaisantes pour nous.

J'espère néanmoins trouver un notaire enclin à accepter de gérer la donation. Je ne comprend pas bien qu'on me "refuse" un acte que je souhaite faire. Je suis en pleine possession de mes moyens !

Par kang74

Bonjour

Vous voulez divorcer ; vous devez avant de vouloir faire une donation faire le point avec un avocat qui fera le point avec ce que vous pouvez faire; légalement.

Parce que ce bien a été acheté pendant le PACS mais a été financé par les économies de Monsieur (dont je n'ai toujours pas l'origine)pendant le mariage (?)

NB : il existe deux formes de PACS en séparation de bien ET en indivision ; ce n'est pas DU TOUT la même chose.

Parce que le bien a aussi une clause de tontine qui est intéressante selon que vous avez tout deux, des héritiers réservataires ou pas, que vous voulez favoriser ou pas et qui fait que ce bien n'est pas en indivision mais au deux jusqu'à ce qu'un décède, laissant le survivant seul propriétaire .

Donc c'est normal de ne pas avoir de % de bien ; le propriétaire est le survivant .

Et c'est normal de ne pas pouvoir donner à l'autre sa part car vous n'en avez pas avec la clause de tontine .

Et le divorce ne remettra pas en cause le principe de la clause de tontine .

Y a quand même des incohérences qui va falloir expliquer ; vous voulez faire une donation à votre futur ex (donc qui ne vous assumera plus alors que si j'ai bien compris il avait plus de revenus que vous) pour avoir le RSA ?

Excusez moi de vous dire cela, mais dit comme ça, ça ressemble à une organisation d'insolvabilité ; et vous ne trouverez pas un notaire qui accepte de participer à cela s'il a des doutes .

Il n'y a aucune raison de demander le RSA vous êtes mariés sous régime de la communauté : les revenus de votre mari sont vos revenus et même pendant la procédure de divorce il y aura une pension de secours .

Donc avant de tirer des plans sur la comète vous allez voir un avocat, vous lui expliquer que vous voulez divorcer et la finalité de tout cela (sincèrement)pour qu'il trouve une solution LEGALE à tout cela .

Par patty45

Bonsoir kang74,

Je ne comprend pas tout votre raisonnement, je vais essayer de répondre à vos questions.

Nous avons acheté le bien alors que nous étions pacsés sous le régime d'indivision.

Nous avons donc acheté sous le régime d'indivision avec une clause de tontine.

Mais c'est mon mari qui a payé avec ses économies. C'est l'origine de ses économies que vous demandez ? Euh... Eh bien de longues années de travail !

Nous nous sommes mariés environ 2 ans après l'achat.

Vous me dites qu'avec la tontine on ne considère pas que chacun à un %, mais ce n'est pas ce que m'a dit le notaire aujourd'hui puisqu'il a bien évoqué la solution de revendre ma part.
Et c'est auprès de lui que nous avons signé l'acte de vente, et donc la tontine.

Décidément personne ne semble d'accord sur les subtilités de la tontine, ça fais peur.

Je ne sais pas ce qu'est une organisation d'insolvabilité.

Mon mari et moi nous séparons, et je voulais lui donné l'entière propriété tout simplement dans un souci d'honnêteté car nous avons acheté la maison il y a seulement 4 ans avec SES économies malgré que nous soyons propriétaires à part égales.

Faire une donation avant le divorce aurait permis de lui transféré cette propriété sans trop de frais.

Nous aurions sans doute dû procédé autrement au moment de l'achat malheureusement nous avons fais avec nos maigres connaissances et peu de conseils.

Le RSA n'a pas grand chose à voir avec l'histoire, c'est simplement que je ne travaille pas depuis plusieurs années, et que je repars donc un peu de zéro après cette relation. Bénéficié d'une aide le temps de reprendre une activité serait évidemment bienvenu.

Il n'a jamais été question de faire une demande de RSA en tant que couple marié ! C'est simplement une préoccupation pour mon futur de divorcée...

Par kang74

Donc je repete il est impossible d'acheter un bien en indivision avec une clause de tontine .
La tontine peut reprendre les financements respectifs mais c'est tout .

Je vous conseille de vous renseigner sur le sujet car c'est important que vous compreniez que vous n'avez de parts de bien, il y a un contrat entre vous qui est une tontine, chacun est sensé mettre des fonds et le survivant devient propriétaire de façon retroactive .

En attendant ce bien n'est ni à vous, ni à lui, il ne fait partie d'aucun patrimoine .

C'est d'ailleurs pour celà qu'on choisit une clause de tontine, pour que cela soit pas traité dans une succession, le survivant devant propriétaire uniquement par ce contrat .

C'est une manière de protéger un compagnon, même en concubinage sans lui faire payer des droits de succession puisque ce qu'il paie au jour du décès, ce sont les frais de mutation puisqu'il devient propriétaire .

Votre divorce n'aura donc aucun impact sur ce bien , qui ne sera pas pour autant en indivision puisqu'il ne fait pas partie de vos biens donc ne sera pas concerné par la liquidation de biens .

Une fois compris celà, ce n'est pas très compliqué de comprendre que vous ne pouvez pas donner ce que vous n'avez pas .

La seule chose que vous pouvez uniquement faire c'est revendre vos parts de tontine (des parts de tontine ne peuvent pas se donner)

Annuler ou requalifier un achat avec clause de tontine n'est pas une mince affaire .

Mais cela tombe bien , vous divorcez, vous allez voir un avocat .

Peut être y a t'il moyen d'annuler cette tontine puisque votre mari aurait tout financé (il faudra le justifier par l'origine de ses fameuses économies)

Mais peut être vaut il mieux attendre le divorce.

Je ne sais pas pourquoi il a été fait une clause de tontine et encore moins pourquoi financé par un seul : on voit plus souvent celà pour des concubins ou des gens mariés qui ne veulent pas forcément qu'un bien soit à ses héritiers réservataires (puisque le bien ne sera pas dans la succession du premier défunt)

Mais je sais, votre notaire sait et tous les notaires savent qu'on ne DONNE pas ses parts de tontine, car la tontine est un contrat qui ne le permet pas .

Par AGeorges

@Kang

NB : il existe deux formes de PACS en separation de bien ET en indivision ; ce n'est pas DU TOUT la même chose.

Sauf que ça, on le sait déjà depuis le premier message. Patty l'a précisé.

Parce que le bien a aussi une clause de tontine qui est intéressante selon que vous avez tout deux, des héritiers réservataires ou pas, que vous voulez favoriser ou pas et qui fait que ce bien n'est pas en indivision mais au deux jusqu'à ce qu'un décède, laissant le survivant seul propriétaire .

Tout ça, on le sait déjà aussi et Patty a déjà précisé qu'il n'y avait pas d'enfant, ni d'un côté ni de l'autre. De plus, même les héritiers réservataires n'ont pas droit à ce qui est sous tontine. Le survivant est même réputé avoir toujours été le seul propriétaire. Pourquoi en parler ?

Donc c'est normal de ne pas avoir de % de bien ; le propriétaire est le survivant .
Et c'est normal de ne pas pouvoir donner à l'autre sa part car vous n'en avez pas avec la clause de tontine .
Et le divorce ne remettra pas en cause le principe de la clause de tontine .

Désolé, la clause de tontine oblige seulement à avoir l'accord des cosignataires. Si Patty veut vendre sa part à son (ex)-mari, et qu'il est d'accord, cela est possible. Le problème de la tontine est qu'en cas de désaccord, il faudra attendre le premier décès.

Après, vendre ou faire une donation est effectivement un sujet à étudier. Après avoir déblayé toutes les affirmations plus ou moins fausses ou inutiles.

@Patty

Une explication sur l'insolvabilité.

Si vous donnez tous vos biens à droite et à gauche et qu'ensuite vous demandez des aides, en général, on dit que vous avez 'organisé' votre pauvreté. Par exemple pour ne pas avoir à payer des dettes. Cela se fait, hélas, couramment, par exemple le mari en séparation de biens qui a une entreprise et s'arrange pour n'avoir jamais d'argent en mettant tout au nom de sa femme ...

C'est ça le principe d'organiser son insolvabilité.

Et hélas, même si cela n'a rien à voir avec vos intentions, il faut faire attention à ce qu'une administration ne puisse pas vous le reprocher.

La remarque de Kang est donc justifiée.

@Patty,

Essayez encore de voir si votre donation, avec accord de votre mari est possible. Sinon ...

Le maintien de l'indivision, assorti de la clause de tontine, semble vous déplaire. Si vous êtes d'accord avec votre ex., rien n'est obligé de tourner à la guerre. Il pourra habiter la petite maison. S'il décède en premier, vous la récupérez, mais qu'en ferait-il une fois décédé ?

Si c'est le contraire, à votre décès, il récupère la pleine propriété et aucun héritier potentiel de votre côté ne pourra rien y faire.

Evidemment, il faut réfléchir aux positions intermédiaires.

Par exemple, il ne pourra vendre cette maison sans votre accord.

Par kang74

il existe deux formes de PACS en séparation de biens ET en indivision ; ce n'est pas DU TOUT la même chose.

C'est bien que vous le disiez maintenant puisque vous disiez que son pacs est l'équivalent d'un contrat de séparation de biens .

Après, vendre ou faire une donation est effectivement un sujet à étudier

Vous continuez d'induire Madame en erreur quitte à mettre alors en doute Tous les notaire et avocat qu'elle rencontrera .

On ne peut pas donner ses parts de tontine .

Le maintien de l'indivision, assorti de la clause de tontine, semble vous déplaire.

Il n'y a pas, il n'y a jamais eu et il n'y aura jamais d'indivision avec une clause de tontine .

Le bien n'est à personne ou à 100% au survivant !

Donc je conseille toujours un avocat car un forum c'est bien mais a priori cela a ses limites (plus ou moins grandes)

Par patty45

Si la donation de mes parts de tontine est impossible, je ne comprend pas pourquoi le notaire ne me l'a pas dit.

Il a justifié son refus de gérer une donation par la crainte que je l'accuse plus tard de l'avoir mal conseillé en faisant

donation de la maison avant de divorcer, puisque j'ai normalement des droits sur cette maison en cas de divorce.
Est-ce que ce notaire n'y connaît rien en tontine ?
Ou est-ce qu'il me masque la réalité ?

Le maintien de l'indivision + tontine me déplaît pour plusieurs raisons :

- si mon futur ex-mari reconstruit sa vie et souhaite par exemple que sa nouvelle compagne hérite de la maison plutôt que moi, ce sera problématique
- si dans x années mon futur ex-mari décède et que "j'hérite" de la maison, j'ai peur de ne pas être en mesure de payer les frais de succession.

Je ne sais pas si c'est frais de succession représentent 60% du prix total, ou "seulement" 60% de la part de mon mari (qui serait de 50%, ou pas?). Ce sera de toute manière une grosse somme à payer qui me tombera dessus du jour au lendemain.

J'ai peur de ne même pas pouvoir renoncer à l'héritage et donc éviter les frais de succession compte tenu des subtilités de la tontine.

Super, un nouvel élément perturbateur, "l'organisation d'insolvabilité"... Qu'est-ce que ça implique ? Serais-je punie par la loi pour avoir donné ou vendu ma part ?

Alors que je n'ai aucune pension ou autre à verser ?

On va m'interdire de toucher le RSA après mon divorce ?

Oui je vais demander d'autres avis auprès d'avocats/notaires, mais comme vous le voyez j'ai vu un notaire et ça n'a pas été très éclairant...

Je voulais juste bien faire en donnant la propriété à mon époux qui a financé le bien, et j'ai l'impression que tout se retourne contre moi.

Par kang74

Vous allez obligatoirement avoir besoin d'un avocat pour divorcer .

Vous lui dites ce que vous voulez (à savoir indemniser le plus possible votre futur ex et mettre fin à la tontine) vous lui dites que ce celui a financé le bien avec de l'argent qu'il avait AVANT mariage, et il pourra trouver un moyen de faire au mieux .

Je vous répond par rapport à ce que vous dites, mais je n'ai aucun document en main pour savoir s'il y a vraiment tontine et je ne sais pas si le notaire a vérifié ce point ou pas .

Dans tous les cas, une donation PEUT aussi nuire à vos intérêts , suivant votre âge par exemple, suivant si vous avez des héritiers ou pas .

Je pense notamment à des prestations sociales liés à la vieillesse qui se remboursent sur succession ... et auprès du bénéficiaire d'une donation s'il n'y a rien dans la succession .

Ce n'est donc pas super pour votre ex non plus .

Il n'y a pas de frais de succession en tontine, il y a des frais de mutation (comme si vous achetez pour simplifier) ; c'est pour cela qu'on choisit la clause de tontine quand on est pacsé /concubin.

Il n'y a pas non plus d'indemnité d'occupation, donc votre futur ex pourra y vivre sans devoir vous indemniser .

Le notaire a un devoir de conseil , ce qu'il a fait, mais je ne sais pas pourquoi il vous a donné ce conseil (au nom de quel cadre juridique)et je ne sais pas s'il a pris en compte la tontine mais le fait de lui parler d'indivision peut l'induire en erreur (vous n'êtes pas en indivision sur ce bien, vous avez juste des parts de tontine)