Acquisition en indivision et procédure de divorce

Par Visiteur

Ma fille aînée entame une procédure de divorce. Elle est propriétaire actuellement avec son mari d'un pavillon acquis en 2006. Actuellement ils ont en cours un emprunt à hauteur de 160kE et le pavillon est évalué à 180KE. Pour ses enfants elle souhaite conserver ce pavillon. Compte tenu de ses revenus elle ne peut l'acheter seule. Dans ce cas pour l'aider nous l'achèterions en indivision: ma fille à 65/70% et moi même à 35/40%, chacune empruntant de son côté les sommes nécessaires, ma fille conservant l'emprunt actuel réduit par ma part apportée dans le projet.
Cette solution a t-elle des inconvénients?
Quels précaustions faut-il envisager pour que cette indivision se passe bien?
(j'ai une aute fille).

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Elle est propriétaire actuellement avec son mari d'un pavillon acquis en 2006. Actuellement ils ont en cours un emprunt à hauteur de 160kE et le pavillon est évalué à 180KE. Pour ses enfants elle souhaite conserver ce pavillon. Compte tenu de ses revenus elle ne peut l'acheter seule. Dans ce cas pour l'aider nous l'achèterions en indivision: ma fille à 65/70% et moi même à 35/40%, chacune empruntant de son côté les sommes nécessaires, ma fille conservant l'emprunt actuel réduit par ma part apportée dans le projet.
Cette solution a t-elle des inconvénients?

A priori non aucun. C'est d'ailleurs très probablement la seule solution. Est-ce que le futur ex-divorcé serait d'accord pour la vente?

Quels précaustions faut-il envisager pour que cette indivision se passe bien?

Que redoutez vous précisément?

Très cordialement.

Par Visiteur

La séparation ne se passe pas bien et en effet son ex-mari n'est pas d'accord pour qu'elle conserve la maison. Elle va adresser un courrier à son avocat pour justifier sa demande (en précisant qu'elle le fait pour le bien de ses enfants) et pouvoir obtenir l'accord du juge car ils passent devant le juge le 22 février prochain.
Ce que je redoute:
- au cas où je décède il faudrait qu'elle puisse conserver cette partie de mes biens au moment de ma succession et qu'elle ne soit pas obligée de vendre cette maison pour que ma part rentre dans ma succession.Cela pour la protéger elle.
- et par rapport à ma seconde fille je ne souhaite pas la défavoriser.

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

La séparation ne se passe pas bien et en effet son ex-mari n'est pas d'accord pour qu'elle conserve la maison. Elle va adresser un courrier à son avocat pour justifier sa demande (en précisant qu'elle le fait pour le bien de ses enfants) et pouvoir obtenir l'accord du juge car ils passent devant le juge le 22 février prochain.

Vous avez raison d'essayer mais à mon sens, la demande ne peut pas aboutir. En effet, le mécanisme d'attribution préférentielle qui permet à l'un des conjoints de réclamer la propriété d'un bien commun en cas de séparation est réservée au conjoint précisément.

Il n'est pas possible à priori de permettre l'insertion d'un tiers dans une nouvelle indivision au titre de l'attribution préférentielle.

Le cas échéant, il faut mettre le bien aux enchères.

au cas où je décède il faudrait qu'elle puisse conserver cette partie de mes biens au moment de ma succession et qu'elle ne soit pas obligée de vendre cette maison pour que ma part rentre dans ma succession.Cela pour la protéger elle.

Deux solutions sont envisageables.

Soit vous montez une SCI et vous faites un démembrement croisé des parts. C'est un mécanisme assez simple qui permet de laisser la personne dans les lieux jusqu'à son décès.

Évidemment, vous ne pourrez pas faire d'attribution préférentielle ici non plus, mais vous pourrez acquérir le bien aux enchères.

Soit et c'est beaucoup moins risqué, vous faites donation la somme à votre fille pour qu'elle achète le bien. Elle aura alors le bénéfice de l'attribution préférentielle, et à défaut, aura un droit de substitution en cas de vente aux enchères. Il s'agit en quelque sorte d'un droit de préemption.

Mais évidemment, si la donation porte atteinte à la réserve héréditaire de l'autre enfant, elle devra verser une indemnité de réduction pour compenser le préjudice.

Ou alors enfin! Vous lui prêtez cette somme puis une fois que votre fille a acheté le bien en question dans le cadre de l'attribution préférentielle, elle vous en revend une partie pour compenser le prêt et vous apportez le tout en SCI avec démembrement croisé comme évoqué plus haut.

Dans ce cas, il n'y a plus de problème mais fiscalement la situation sera plus lourde: Droit de partage lors du divorce sur la valeur du bien puis droit de mutation entre vous et votre fille pour la revente.

Très cordialement.

Très cordialement.