Acte de divorce/partage avec mon ex femme

Par Visiteur

Bjr. J'ai divorce de mon ex-femme. L'acte de divorce ne mentionne rien sur l'appartement que nous avions a 50-50% mais il etait convenu que je lui cede ma moitie. J'etais marie en separation de bien.
Aujourd'hui, apres le divorce, mon notaire m'informe que c'est une donation et que je serais taxe de 60% de la la valeur de ma donation. Autrement dit je perd non seulement la moitie de mon bien mais en plus je suis taxe.
Comment puis-je sortir de cette situation? Legalement je suis toujours proprietaire, et j'ai essentiellement contribue au financement de ce bien.
Puis-je vendre cet appart (elle y vit avec une de mes fille)? Puis-je recuperer la majeure partie de la vente en demontrant que je l'ai finance?
Il a t-il un autre moyen de lui ceder (creation d'une SCI)?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bjr. J'ai divorce de mon ex-femme. L'acte de divorce ne mentionne rien sur l'appartement que nous avions a 50-50% mais il etait convenu que je lui cede ma moitie. J'etais marie en separation de bien.
Aujourd'hui, apres le divorce, mon notaire m'informe que c'est une donation et que je serais taxe de 60% de la la valeur de ma donation. Autrement dit je perd non seulement la moitie de mon bien mais en plus je suis taxe.

Pas vraiment puisque dans le cadre d'une donation, c'est le donataire qui paye les taxes et non le donateur..

Puis-je vendre cet appart (elle y vit avec une de mes fille)?

Dans la mesure où vous êtes coindivisaire de l'appartement, vous pouvez bien évidemment vendre votre part à qui bon vous semble mais votre femme n'est techniquement pas tenue de vendre la sienne. Elle se retrouverait donc en indivision avec un tiers ce qui bien évidemment n'intéresse personne.

Si madame ne veut pas racheter votre part, alors conformément à l'article 815-1 du Code civil, il convient d'engager une action en licitation-partage devant le tribunal de grande instance via avocat. Le juge pourra alors prononcer la vente aux enchères du bien faute d'accord amiable entre les parties.

Puis-je recuperer la majeure partie de la vente en demontrant que je l'ai finance?

C'est théoriquement possible si vous parvenez à démontrer que votre financement avait vocation a être remboursé par votre ex femme ce qui en pratique est extrêmement difficile à prouver surtout dans le contexte du couple.

Il a t-il un autre moyen de lui ceder (creation d'une SCI)?

Non puisque si vous créez une SCI que vous apportez votre part de l'appartement, alors vous devrez donner vos parts à votre ex femme ce qui entraine exactement les mêmes frais. Vous pouvez soit le vendre, soit le donner.

Cela étant, votre avocat du divorce aurait pu se renseigner un minimum et arranger la donation alors que vous étiez encore marié. Cela aurait éviter les taxes..

Très cordialement.