



Divorce et conservation d'un bien en indivision

Par Visiteur

Bonjour,

Ma femme et moi souhaitons divorcer par consentement mutuel. La procédure n'est pas encore engagée à ce stade.

Nous sommes mariés depuis 1 an, sans enfants, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts (pas de contrat de mariage). Nous avons acquis 2 biens immobiliers : l'un constituant notre résidence principale, l'autre étant un bien loi Scellier non encore livré.

Nous allons mettre en vente le bien constituant notre résidence principale. En revanche nous souhaitons conserver le bien loi Scellier afin de pouvoir bénéficier chacun à part égales de l'avantage fiscal en résultant, une fois le bien livré. Pour cela nous comprenons qu'il est nécessaire de signer une convention d'indivision notariée, qui devra être renouvelée tous les 5 ans. Or je comprends que conserver un bien immobilier en indivision lors d'un divorce doit être exceptionnel et doit être justifié par des motifs sérieux.

Ma question est donc la suivante : est-il possible de conserver un bien immobilier en indivision lors d'un divorce pour des raisons purement "vénales" (en l'occurrence il s'agirait ici de bénéficier de la réduction d'impôt permis par la loi Scellier et de se partager les revenus de la locations) et cela peut-il avoir une incidence sur la prononciation du jugement du divorce ? (par exemple le juge des affaires familiales jugeant que le maintien en indivision d'un bien acquis pendant le mariage n'est pas justifié par un motif sérieux et pourrait exiger la vente de celui-ci pour pouvoir prononcer le divorce). A toutes fins utiles, je précise que i) L'achat du bien a été financé par emprunt, remboursé à part égales par chacun (50/50), ii) Le bien Scellier sera mis en location-gérance une fois livré (i.e. nous ne nous occupons de la gestion des locations).

Merci par avance pour votre réponse,

Sincères salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous sommes mariés depuis 1 an, sans enfants, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts (pas de contrat de mariage). Nous avons acquis 2 biens immobiliers : l'un constituant notre résidence principale, l'autre étant un bien loi Scellier non encore livré.

Nous allons mettre en vente le bien constituant notre résidence principale. En revanche nous souhaitons conserver le bien loi Scellier afin de pouvoir bénéficier chacun à part égales de l'avantage fiscal en résultant, une fois le bien livré. Pour cela nous comprenons qu'il est nécessaire de signer une convention d'indivision notariée, qui devra être renouvelée tous les 5 ans. Or je comprends que conserver un bien immobilier en indivision lors d'un divorce doit être exceptionnel et doit être justifié par des motifs sérieux.

A vrai dire, nul besoin d'un motif sérieux. Le code civil prévoit seulement que le juge doit statuer sur les demandes de maintien en indivision à défaut d'un règlement conventionnel. Si vous êtes tous les deux d'accord pour rester en indivision, le juge n'a en fait pas son mot à dire. IL ne peut guère vous forcer à vendre un bien que vous souhaitez garder en indivision.

Article 267 du Code civil

A défaut d'un règlement conventionnel par les époux, le juge, en prononçant le divorce, ordonne la liquidation et le partage de leurs intérêts patrimoniaux.

Il statue sur les demandes de maintien dans l'indivision ou d'attribution préférentielle.

Il peut aussi accorder à l'un des époux ou aux deux une avance sur sa part de communauté ou de biens indivis.

Si le projet de liquidation du régime matrimonial établi par le notaire désigné sur le fondement du 10° de l'article 255 contient des informations suffisantes, le juge, à la demande de l'un ou l'autre des époux, statue sur les désaccords persistant entre eux.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
Merci pour votre réponse. Pouvez-vous me confirmer que -dans tous les cas- nous devons bien signer une convention d'indivision notariée pour ce bien ? Celui-ci a été acquis alors que nous étions déjà mariés (pour rappel : sous le régime de la communauté réduite aux acquêts).

Merci par avance,

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pouvez-vous me confirmer que -dans tous les cas- nous devons bien signer une convention d'indivision notariée pour ce bien ? Celui-ci a été acquis alors que nous étions déjà mariés (pour rappel : sous le régime de la communauté réduite aux acquêts).

En réalité, l'on fait une pierre deux coups.

Lorsque vous passez devant le notaire pour dresser le projet de liquidation-partage de la succession, ce dernier va dresser l'acte de liquidation, l'acte de partage partiel de la communauté, et enfin l'acte de maintien en indivision conventionnelle. Ce dernier acte n'est pas obligatoire mais vivement conseillé. En effet, à partir du moment où la maison ne fait pas l'objet d'un partage, alors elle est soumise de toute façon au régime de l'indivision.

Très cordialement.