



Publication de jugement de divorce du tribunal

Par Visiteur

Maitre,

Ma fille a divorcé sous le fondement de l'article 234 du Code Civil.

Le Tribunal de Grande Instance dit "que le jugement intervenu opérera cession forcée sur les biens et immeubles".

Dés lors, le jugement vaut-il transfert de propriété ?

A partir du moment où il n'y a plus de biens immobiliers en partage, l'intervention d'un Notaire n'est plus obligatoire.

Par ailleurs puis-je conclure que les articles 746 à 750 du CGI ne sont pas applicables à ce cas particulier ? Les droits seraient limités à 270?

Cependant, le jugement de Divorce doit être publié auprès du Conservateurs des hypothèques

Ma question est alors la suivante : Comment dois-je procéder pour effectuer cette publication du jugement auprès des services fiscaux:

? Faire une demande au greffe du Tribunal de Grande Instance pour que soit communiqué la Grosse de jugement aux Hypothèques ?

? Missionner mon Avocat à cet effet

Avec tous mes remerciements, veuillez agréer, Maître, l'assurance de mes sentiments les plus respectueux.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le Tribunal de Grande Instance dit "que le jugement intervenu opérera cession forcée sur les biens et immeubles".

Dés lors, le jugement vaut-il transfert de propriété ?

Il faudrait avoir le jugement sous les yeux mais à priori oui, le jugement a l'air bien clair sur ce sujet sous réserve que la convention de partage ait bien été établi, et que le juge l'ait homologué, bien entendu.

Par ailleurs puis-je conclure que les articles 746 à 750 du CGI ne sont pas applicables à ce cas particulier ? Les droits seraient limités à 270?

Si l'article 746 du CGI s'applique bel et bien et le droit de partage de 1.10% est dû, à ceci près que le jugement doit être présenté à la formalité de l'enregistrement aux impôts et non à la conservation des hypothèques (puisque pas d'immeuble).

Cependant, le jugement de Divorce doit être publié auprès du Conservateurs des hypothèques

Vous êtes sûrs?

Comment dois-je procéder pour effectuer cette publication du jugement auprès des services fiscaux:

? Faire une demande au greffe du Tribunal de Grande Instance pour que soit communiqué la Grosse de jugement aux Hypothèques ?

? Missionner mon Avocat à cet effet

Vous pouvez missionner l'avocat ou bien vous rendre vous même au service des enregistrements (et non conservatoire des hypothèques) de votre centre des impôts avec le jugement.

Très cordialement.

Par Visiteur

1. TAXATION A 1.1% AU TITRE DE L'ARTICLE 746 DU CGI

Il n'y a pas partage mais cession forcée d'un bien acquis en communauté ordonnée par le tribunal au fait que le conjoint refusait le versement d'un montant compensatoire. Par ce fait la cession forcée ne rentre plus dans le cadre de l'article 746 du CGI ; la taxation à 1.1% ne devrait pas être appliquée. L'intervention du notaire deviendrait alors facultative puisque le partage agréé par le Tribunal ne concernerait plus les biens et immeubles

2. PUBLICATION DU JUGEMENT AUX HYPOTHEQUES

La publication aux hypothèques est indispensable puisque la propriété (construction neuve) passe du statut de bien communautaire au statut de bien indivisible. Sans cette publication, il est impossible de vendre ou simplement de rembourser les emprunts par anticipation (j'ai déjà eu une fin de non recevoir du CRCA à cet effet).

3. COMMENT PUBLIER UN JUGEMENT AUX HYPOTHEQUES SANS INTERVENTION DU NOTAIRE

L'Avocate de ma fille prétend, ce que je doute, qu'elle peut le faire moyennant émoluments de 1200? HT. Comme vous le mentionnez vous même concernant le service des enregistrements, si c'est possible pour l'Avocate, ce devrait être possible pour un particulier. Comment dois-je interpréter cette proposition ?

Par Visiteur

REMARQUE....

LA CESION FORCEE A ETE ORDONNEE AU TITRE DE L'ARTICLE 274-2 du code civil.

Par Visiteur

Cher monsieur,

A titre préliminaire, A AUCUN MOMENT, vous ne m'avez signalé l'existence d'un bien immobilier.

Il n'y a pas partage mais cession forcée d'un bien acquis en communauté ordonnée par le tribunal au fait que le conjoint refusait le versement d'un montant compensatoire. Par ce fait la cession forcée ne rentre plus dans le cadre de l'article 746 du CGI ; la taxation à 1.1% ne devrait pas être appliquée. L'intervention du notaire deviendrait alors facultative puisque le partage agréé par le Tribunal ne concernerait plus les biens et immeubles

Le droit de partage s'applique également à la cession forcée du logement familial:

Le droit de partage s'applique que le versement de la prestation résulte d'une convention homologuée par le juge ou d'une décision du juge prise conformément à l'article 274 du Code civil. Sont également présentés à la formalité de l'enregistrement les autres jugements qui prévoient le versement d'une prestation compensatoire (peu important que le versement résulte d'une décision prise sur le fondement de l'article 274 du Code civil ou de l'homologation d'une convention relative au versement de la prestation compensatoire), au moyen :

- a. de biens immeubles ou de droits réels immobiliers, que le jugement ou la convention qu'il homologue précise ou non leur origine ;
- b. de deniers dont l'origine commune ou indivise entre époux séparés de biens pendant le mariage est précisée dans le jugement ou la convention qu'il homologue ;
- c. d'autres biens ou droits mobiliers que des deniers, lorsque le jugement ou la convention qu'il homologue ne précise pas qu'ils ont un caractère propre et non indivis.

Inst. fisc. 20 décembre 2005, 7 A-3-05 n° 39.

Dans ce cas, on distingue deux opérations:

-D'une part, le secrétaire greffier est tenu de déposer, auprès de la recette des impôts compétente (ENR-I-3620), la minute de la décision, avant l'expiration du délai imparti pour la formalité, c'est-à-dire avant l'expiration du délai d'un mois qui suit sa date.

Les impôts vont alors réclamer le droit d'enregistrement sur ce bien immobilier.

-Ensuite, le notaire va établir un "deuxième" acte de partage dans lequel figurera l'immeuble, mais bien évidemment, à propos duquel, vous ne devrez pas acquitter une nouvelle fois l'impôt.

La publication aux hypothèques est indispensable puisque la propriété (construction neuve) passe du statut de bien communautaire au statut de bien indivisible. Sans cette publication, il est impossible de vendre ou simplement de rembourser les emprunts par anticipation (j'ai déjà eu une fin de non recevoir du CRCA à cet effet).

Je suis d'accord à ceci près que la publicité au conservatoire des hypothèques ne sera possible qu'une fois que le droit de partage aura été acquitté auprès de votre centre des impôts. Avant ce paiement, le conservatoire des hypothèques refusera d'effectuer la formalité de publicité foncière.

L'avocate de ma fille prétend, ce que je doute, qu'elle peut le faire moyennant émoluments de 1200? HT. Comme vous le mentionnez vous même concernant le service des enregistrements, si c'est possible pour l'avocate, ce devrait être possible pour un particulier. Comment dois-je interpréter cette proposition ?

Effectivement, la somme est très importante pour un travail qui ne demande rien à l'avocat. En effet, un avocat n'a même pas compétence pour établir une telle publicité. Un huissier de justice a compétence pour faire signifier copie du jugement, mentionnant paiement des droits d'enregistrement à un moindre coût.

Très cordialement.

Par Visiteur

Maitre,

L'extrait des minutes du greffe du TDI a effectivement été enregistré par le SIE DE MONTPELLIER SUD EST le 11/09/2009

moyennant un droit de 125? qui a été acquitté. Cependant l'administration fiscale n'a pas réclamé à ce jour l'impôt sur le droit de partage de 1.1% sur la valeur du bien diminué du passif (soit 5800?)

A quel service dois-je m'adresser pour m'acquitter de cet impôt sur le droit de partage?

Dès lors que cette somme aura été réglée, si ma compréhension est exacte, il m'appartiendra de faire appel à un huissier de justice (j'écarte l'option acte notarié s'élevant à 16670? y compris droit de partage) afin qu'il signifie la copie de jugement mentionnant paiement des droits au Conservateur des Hypothèques.

Avez-vous une idée du coût de l'huissier de justice et des frais du conservateur des hypothèques?

Avec mes remerciements, cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'extrait des minutes du greffe du TDI a effectivement été enregistré par le SIE DE MONTPELLIER SUD EST le 11/09/2009

moyennant un droit de 125? qui a été acquitté. Cependant l'administration fiscale n'a pas réclamé à ce jour l'impôt sur le droit de partage de 1.1% sur la valeur du bien diminué du passif (soit 5800?) A quel service dois-je m'adresser pour m'acquitter de cet impôt sur le droit de partage?

Étrange en effet, avez-vous essayé de les contacter à ce propos?

C'est le service des enregistrements des impôts qui s'occupe de cette imposition. Il vous appartient donc de rentrer en relation avec eux afin de savoir "ce qu'il en est".

Dès lors que cette somme aura été réglée, si ma compréhension est exacte, il m'appartiendra de faire appel à un huissier de justice (j'écarte l'option acte notarié s'élevant à 16670? y compris droit de partage) afin qu'il signifie la copie de jugement mentionnant paiement des droits au Conservateur des Hypothèques.

Tout à fait. Cela étant, je suis très surpris de la somme énoncée par le notaire. Les tarifs des notaires étant en grande partie réglementés, une telle somme laisse entendre un travail tout de même important qui ne correspond pas à priori à la seule liquidation du partage et la notification à la conservation des hypothèques.

Avez vous une idée du cout de l'Huissier de Justice et des frais du Conservateur des hypothques?

Non, je n'en sais rien!

Très cordialement.

Par Visiteur

Maitre,

Je vous remercie très sincèrement pour l'ensemble de vos réponses et leur pertinence qui vont m'être fort utiles. Vous vous étonnez du montant réclamé par le notaire, personnellement je m'en indigne; outre l'immeuble dont nous avons débattu, le reste des biens à partager s'élève pour information à 64105?. Vous serez probablement choqué également des honoraires de l'Avocate de 10.000? hors les 270? plus 1200? HT qu'elle réclame pour effectuer une publication aux hypothèques qu'elle ne peut pas réaliser.

C'est cette même Avocate qui prétend que ma fille n'est pas redevable des 1.1%.....Je suis scandalisé de voir comment on peut utiliser la faiblesse psychologique et la méconnaissance d'une femme confrontée à un divorce qu'elle n'a pas choisi après 27 ans de mariage et 3 enfants. Cette affaire terminée, je compte bien saisir le bâtonnier concernant ces emoluments d'avocat injustifiés et le Procureur de la République concernant le notaire.

Encore merci pour votre aide précieuse,

Bien sincèrement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous vous étonnez du montant réclamé par le notaire, personnellement je m'en indigne; outre l'immeuble dont nous avons débattu, le reste des biens à partager s'élève pour information à 64105?. Vous serez probablement choqué également des honoraires de l'Avocate de 10.000? hors les 270? plus 1200? HT qu'elle réclame pour effectuer une publication aux hypothèques qu'elle ne peut pas réaliser.

C'est cette même Avocate qui prétend que ma fille n'est pas redevable des 1.1%..

Pour les 1.1%, j'aurai tendance à dire que l'erreur est humaine et qu'on peut tous se tromper; malheureusement cela arrive. Mais quand on voit les tarifs exorbitant de cette avocat, le minimum est qu'elle n'essaie pas de "grappiller" encore un peu plus et qu'elle vérifie 10 fois les informations avant de les donner..

Vous avez raison de contacter le bâtonnier.

Très cordialement.

Par Visiteur

CITATION...VOUS ECRIVEZ

Dans ce cas, on distingue deux opérations:

-D'une part, le secrétaire greffier est tenu de déposer, auprès de la recette des impôts compétente (ENR-I-3620), la minute de la décision, avant l'expiration du délai imparti pour la formalité, c'est-à-dire avant l'expiration du délai d'un mois qui suit sa date.

Les impôts vont alors réclamer le droit d'enregistrement sur ce bien immobilier.

-Ensuite, le notaire va établir un "deuxième" acte de partage dans lequel figurera l'immeuble, mais bien évidemment, à propos duquel, vous ne devrez pas acquitter une nouvelle fois l'impôt.

Je pense que les services fiscaux attendent au contraire que le notaire fasse la liquidation en premier lieu selon la procédure classique:"Le jugement de divorce ordonne systématiquement la liquidation du régime matrimonial et nomme toujours le président de la Chambre des notaires locale pour nommer un notaire en vue de cette liquidation. Toutefois dans la plupart des régions, cela n'a rien d'automatique. Tant que l'un des époux, directement ou par l'intermédiaire d'un

notaire ou d'un avocat, n'a pas écrit à la chambre des notaires concernée pour faire nommer un notaire pour que la liquidation commence, il ne se passe strictement rien..."

Et effectivement il ne se passe rien.....Les Services fiscaux renvoient ma fille " à la case notaire"

je suis convaincu que l'administration fiscale agit de la sorte face au lobbying puissant des notaires dont les avocats sont d'ailleurs actuellement victimes.Dés lors quels arguments (article du CGI/BOI etc) peut on avancer pour contraindre le fisc à nous envoyer l'avis d'imposition?

NB:le cas du divorce n'est pas unique; une succession entre époux SUITE au décès peut être faite sans intervention du notaire(je l'ai fait moi-même pour mon Père et mon Beau-Père)alors que la majorité des gens suivent aveuglément le "chemin de l'étude notariée", aucune publicité n'étant faite de cette alternative y compris par l'administration fiscale elle-même.

Par Visiteur

Cher monsieur,

je suis convaincu que l'administration fiscale agit de la sorte face au lobbying puissant des notaires dont les avocats sont d'ailleurs actuellement victimes.Dés lors quels arguments (article du CGI/BOI etc) peut on avancer pour contraindre le fisc à nous envoyer l'avis d'imposition?

Les citations que je vous ai livrées sont directement issues des instructions fiscales. Les notes "ENR-I-3620" sont les références fiscales des éditions Lefévre qui sont "LA" référence en la matière. Il ne peut donc y avoir méprise à ce sujet.

En tout état de cause, le notaire est à mon humble avis de toute façon obligatoire, donc, l'un dans l'autre, vous êtes contraint de recourir à ce dernier.

Toujours est-il que conformément à ces normes fiscales, l'administration des impôts doit vous faire payer les droits d'enregistrement dès lors que le jugement emportant transfert de propriété de l'immeuble a été enregistré aux minutes. Suite de quoi, la liquidation de la communauté doit être effectuée d'une manière totalement indépendante par un notaire.

Je ne comprends donc pas la réponse de votre service fiscal.

le cas du divorce n'est pas unique; une succession entre époux SUITE au décès peut être faite sans intervention du notaire(je l'ai fait moi-même pour mon Père et mon Beau-Père)alors que la majorité des gens suivent aveuglément le "chemin de l'étude notariée", aucune publicité n'étant faite de cette alternative y compris par l'administration fiscale elle-même.

Il est vrai que l'on ne trouve rien à ce sujet; Cela étant, il m'arrive très fréquemment tout de même de rencontrer des gens qui liquident une succession sans notaire dès lors qu'il n'y a pas de bien immobilier.

Très cordialement.