



Usufruit après divorce

Par audeaxeljo

Bonjour je suis divorcé et j ai une habitation avec mon ex épouse en indivision et elle a l usufruit de celle ci suite au jugement de divorce. Elle veut racheter ma part comment ça fonctionne. Merci. Cordialement

Par isernon

bonjour,

vous devez d'abord trouver un accord sur le prix de vente de vos droits indivis et ensuite prendre un notaire pour établir l'acte de vente.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

En a-t-elle vraiment l'usufruit, ou un droit d'usage et d'habitation ?

Pouvez-vous retranscrire la phrase du jugement de divorce concernant le domicile ?

Restait-il un prêt en cours lors du divorce, et quelles furent alors les modalités du jugement à cet égard ?

Par audeaxeljo

Bonjour et merci déjà pour votre réponse. Sur le jugement c est compensation et à l époque il restait un emprunt qu on a solder à moitié chaqu un et son usufruit était bien par ex épouse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Recopiez le texte du jugement accordant la jouissance du bien. Votre texte n'est pas assez précis.

Si vous avez soldé le prêt, il suffit de vous accorder sur le prix de vente de votre part et de choisir un notaire pour rédiger l'acte.

Par Rambotte

Ou le texte de votre convention, si c'est un divorce amiable avec une convention simplement homologuée par le juge.

Par audeaxeljo

Ré le texte exact sur le jugement est

Condamne moi même à titre de prestation compensatoire sous de capital représentant l abandon de l usufruit de l'habitation du couple divorcé.

Par Rambotte

D'accord, ce n'est pas une attribution de jouissance classique (gratuite ou onéreuse), mais une prestation compensatoire payée en nature au moyen du droit réel d'usufruit (viager, on imagine), dont la valeur a dû être évaluée au jour du divorce.

Ce jugement a-t-il été publié à la publicité foncière, pour la mutation du droit d'usufruit (mais vous concernant, peu importe, le jugement vous est opposable sans publication) ?

Si non, votre ex-épouse devrait le présenter au notaire pour justifier de son usufruit, et donc du fait qu'elle ne vous rachète que votre part de nue-propiété.

Alors normalement, la soulte qu'elle devrait vous verser est égale à la moitié de la valeur de la nue-propiété.

Par audeaxeljo

OK oui elle n'a pas à déclarer son usufruit au fisc car on est en indivision et la taxe foncière est réglée par moitié moi et elle

Par Rambotte

Je ne sais pas trop ce qu'il y a derrière l'expression "déclarer un usufruit au fisc".

Il existe le concept de mutation de propriété, soit par acte notarié, soit par jugement. Un tel acte ou un tel jugement se publie au Service de la Publicité Foncière (SPF). Si l'acte ou le jugement n'est pas publié, la mutation de propriété n'est pas opposable aux tiers, dont le fisc.

La publication de la mutation de l'usufruit à son nom fait alors que le fisc est au courant que c'est elle l'unique usufruitière. Dans ce cas, le fisc établit la taxe foncière au seul nom de l'usufruitière, qui est seule redevable de cette taxe. Il n'y a pas lieu de la partager. Mais bien sûr, les parties peuvent convenir d'un arrangement.

Dans votre cas, à quel(s) nom(s) est établi l'avis de taxes foncières ?

Et selon le jugement, vous êtes en indivision sur la nue-propiété, pas sur la pleine propriété, puisque le droit d'usufruit a été cédé à Mme au titre du paiement en nature d'une prestation compensatoire.

Par audeaxeljo

Je suis en prop/indivis et la taxe foncière est à nous 2

Par Rambotte

Bien sûr, parce que le jugement n'a pas été publié au SPF. Donc elle n'est pas officiellement usufruitière aux yeux du fisc.

C'est à votre avantage, puisque le notaire, s'il n'est pas au courant de l'usufruit transféré à elle à titre de prestation compensatoire (en interrogeant le SPF, il lira l'indivision en pleine propriété), calculera une soulte à vous payer égale à la moitié de la valeur en pleine propriété du bien.

Mais il est possible que votre ex-épouse ne se laisse pas faire, et produise le jugement. Le notaire dira probablement à votre ex-épouse qu'elle recontacte son avocat pour faire publier le jugement afin qu'elle soit officiellement usufruitière.

Pour l'instant, c'est comme si vous n'aviez pas payé de prestation compensatoire.

Par audeaxeljo

Mais si elle dit et fait publier son usufruit que ma part qu'elle doit me racheter merci

Par Rambotte

Eh bien elle doit vous verser seulement la moitié de la valeur de la nue-propiété du bien (en enlevant la valeur de l'usufruit du bien).

Cette valeur dépend de son âge. Il existe un barème fiscal de l'usufruit, qui peut être utilisé par facilité, mais il n'a pas valeur légale. En cas de contestation sur la valeur de l'usufruit, il faut utiliser le barème économique.

Par audeaxeljo

OK super je vous remercie encore très sincèrement et bonne soirée à vous cordialement