



Divorce indivision décès que faire

Par grenouille13

BONJOUR

Mon ami est divorcé depuis plusieurs années et suite au décès de son ex épouse en mars 2022, il a reçu une lettre des impôts lui réclament la taxe foncière de son ancienne habitation. Sur ce courrier il est indiqué qu'il est en indivision.

Lors de son divorce en 2003, il a reçu une soulte de 15 000 euro.

Elle n'a pas fait le nécessaire auprès du notaire pour que le bien soit à son nom propre et aujourd'hui suite à son décès, son frère demande à mon ami de signer les papiers devant notaire pour que la maison d'on il a reçue la soulte soit mise au nom de ex épouse décédée pour qu'il puisse en hériter de plein droit dans la succession de sa s?ur.

Mon ami aimerait savoir si l'indivision existe comme l'indique le courrier des Impôts ou si le fait que son ex lui ayant réglé la soulte sans passer devant notaire lui enlève l'indivision d'office.

Qu'elles sont vraiment ces droits vis a vis de cette situation doit t'il signer les papiers alors que son ex épouse est décédée ? .

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisque la soulte a été payée, c'est sans doute en exécution du jugement. Votre ami devrait consulter un notaire avec ce jugement et voir avec lui comment remettre la situation au clair.

Par isernon

bonjour,

votre ami aurait du se douter que toute modification de propriété d'un bien immobilier nécessitait comme indivisaire, l'établissement d'un acte notarié ou sa signature était requise.

le paiement d'une soulte ne modifie pas à elle-seule la modification de propriété d'un bien immobilier.

rien ne l'oblige à signer quoique ce soit, il conserve la propriété de la moitié de la maison, mais il peut la vendre aux héritiers.

salutations

Par grenouille13

Bonjour, je vous remercie de vos réponses, juste une petite question je viens de retrouver le jugement du divorce celui ci indique que le domicile conjugal est attribué en pleine propriété à son ex épouse à charge pour elle de payer la soulte ce qui a été fait péniblement. Mais comme expliqué dans ma demande, elle n'a jamais fait le nécessaire auprès du notaire.

Aujourd'hui décédée peut t'il demander au frère de racheter sa part d'indivision ou n'a t'il plus aucun droit vu que la soulte a été payée. Nous avons vu deux notaires l'un dit que oui et l'autre dit que non. Mon ami est un peu perdu et ne voudrait pas engager des frais

Bien cordialement

Par AGeorges

Bonjour Grenouille,

Le jugement émet-il un principe ou fixe-t-il le montant de la soulte de façon précise ?

En principe, c'est le notaire qui calcule la valeur de la soulte pour la liquidation de l'indivision matrimoniale, c'est lui qui reçoit les fonds et qui les remet au bénéficiaire. C'est enfin lui qui fait enregistrer le transfert de propriété et fait disparaître l'indivision.

Sinon, si l'on calcule soi-même le montant de la soulte et que l'on 'donne' cet argent sans autre forme de procès, rien n'est officiel et l'indivision continue.

Par grenouille13

Bonjour AGeorges ,

Il est indiqué dans le jugement : donne acte aux parties de leur accord pour que le domicile conjugal bien commun soit attribué en pleine propriété à Madame a charge pour elle de verser a son mari une soulte de 15 000 payable pour la moitié à la date du jugement définitif le solde au 1er janvier 2017. Le divorce a été prononcé aux torts partagés

IL n'y a eu aucun transfert de propriété.

A t'il toujours un droit sur cette indivision et doit t'il signer les papiers sans contrepartie ?

Salutation.

Par AGeorges

Bonjour Grenouille,

Un Tribunal ne peut pas gérer la liquidation d'un régime matrimonial. Il peut en fixer les termes, mais seul le notaire peut effectuer cette opération.

Ceci semble une constante claire dans les textes.

Cette liquidation n'est pas gratuite, il y a des droits et taxes et les honoraires du notaire. Normalement, les frais sont partagés entre les parties.

En cas de décès d'une des deux parties, il paraîtrait normal que le rôle de la disparue soit tenu par les héritiers.

Si le survivant joue sur un statut qui n'a pas été changé pour faire comme si la soulte n'avait pas été versée et donc que les droits sur l'indivision demeurent, il est probable que les héritiers feront un procès et que cela durera des années avec un résultat inconnu.

Il vaut donc mieux se mettre dans le cas précédent et passer devant le notaire pour liquider le patrimoine matrimonial dans les règles avec les héritiers.

De toutes façon, ce devrait être possible puisque si l'un des deux conjoints décède entre le divorce et l'acte chez le notaire qui aurait été prévu quelques jours après, ce cas n'est pas anormal et doit donc avoir été prévu.

(La logique et la loi ne convergent pas toujours, c'est donc à vérifier avec le notaire).

Par grenouille13

Bonjour AGeorges,

Merci de votre réponse, mon ami ne conteste pas la soulte qui lui a été versé (15 000 euro prix de l'époque).

Mais si aujourd'hui on lui demande de liquider le patrimoine matrimonial celui ci ne correspond plus au prix du marché de l'époque vu que les prix de l'immobilier ont doublé.

Cela fait plus de 19 ans qu'elle n'a jamais voulu faire le nécessaire auprès du notaire. Est t'il possible malgré tout de liquider le patrimoine matrimonial de l'époque et non d'aujourd'hui ?

Salutation

Par AGeorges

Bonjour Grenouille,

Mais si aujourd'hui on lui demande de liquider le patrimoine matrimonial celui ci ne correspond plus au prix du marché de l'époque vu que les prix de l'immobilier ont doublé.

Sans doute, mais les 15.000? de l'époque, s'ils ont été placés dans l'immobilier n'ont pas non plus la même valeur qu'à l'époque.

En tant que principe, ma tendance serait de dire que le côté financier a été réglé il y a 19 ans, et seule l'étape administrative d'enregistrement a été omise. Donc, aujourd'hui, votre ami rattraperait cette omission partielle. Il ne s'agirait que d'enregistrer une liquidation suite à un oubli, sans revalorisation financière.

Mais si un notaire pense pareil et qu'un autre pense le contraire et que vous avez le choix du notaire, pourquoi ne pas simplement choisir celui qui vous est favorable ?

Cela fait plus de 19 ans qu'elle n'a jamais voulu faire le nécessaire

Sans vous contrarier, ne pourrait-on pas plutôt dire que la responsabilité est partagée ?

Globalement, un espoir de rentrée financière est toujours tentant. Dans ce cas, il va falloir faire remonter à la surface une histoire fort ancienne. Si les héritiers sont mécontents de ce que décide le notaire, ils peuvent attaquer en justice, et vous ne savez pas combien de temps ça peut durer, sans doute des années.

Par grenouille13

Bonsoir AGeorges,

Pour qu'il y ait responsabilité partagée il faudrait que mon ami ait refusé de signer ce qui ne fut pas le cas elle ne voulait tout simplement de son côté ne pas payer de frais de notaire.

C'est plus un principe (il y a l'art et la manière de réclamer une signature) qu'un besoin d'une rentrée financière.

Les 15 000 euro de l'époque on pu lui permettre de trouver un appartement en location et de s'installer .

Il attend les papiers que doit lui envoyer le notaire du frère de son ex pour prendre sa décision. Il vous remercie vivement du temps que vous avez consacré à lui apporter une réponse à ces questions.

Salutation.

Par AGeorges

Bonsoir Grenouille,

Pour qu'il y ait responsabilité partagée il faudrait que mon ami ait refusé de signer ce qui ne fut pas le cas

La responsabilité partagée ne s'établit pas ainsi, sur une simple notion de vouloir ou ne pas vouloir.

La responsabilité partagée s'établit sur le fait que "le plus diligent des deux lance la procédure de liquidation du patrimoine matrimonial".

Votre ami serait allé voir un notaire avec le jugement du Tribunal en lui demandant de procéder, le notaire aurait convoqué les parties prenantes et appliqué le jugement du Tribunal qui avait effectivement prononcé le divorce dont la liquidation est une conséquence "immédiate" et normale.

Il aurait ensuite facturé les frais de l'acte entre les deux et lancé une procédure de recouvrement si l'ex ne réglait pas son dû.

Mais bien sûr, je ne fais pas de reproche à votre ami. Je me limite à dire ce que je pense qui est.

Par AGeorges

Bonsoir Rambotte,

Ce n'est pas PEUT mais DOIT.

C'est d'ailleurs une voie de solution pour Grenouille.

1. Obtenir une copie conforme du jugement,
2. Emettre une demande d'annulation de l'indivision immobilière auprès du SPF avec le document officiel et en joignant la copie du jugement.

Si le SPF ne peut accepter votre demande, il le dira.

Par Rambotte

J'avais dit "peut" au sens de "peut aussi" pour signifier qu'il n'y a pas que les actes notariés qui permettent le transfert de propriété immobilière opposable aux tiers.

Et effectivement, cela me semble la meilleure méthode de régularisation de la situation.

Par grenouille13

Bonsoir, Rambotte, AGeorges,
Je viens de lire vos messages et vous en remercie.
Le divorce était un divorce contentieux et la liquidation n'a pas été faite chez un notaire.

Que pensez-vous de ceci :

Dans le cas d'un consentement mutuel, le partage se fait avant le prononcé du divorce. A contrario, dans un divorce contentieux, le divorce est prononcé avant la liquidation matrimoniale. Il est aussi possible que la liquidation ait lieu pendant le jugement. La loi n'impose aucun délai pour le partage des biens, si bien que les anciens époux peuvent prendre des années à finaliser la procédure. Toutefois, il faut savoir que les deux conjoints disposent de 9 mois après la première audience et le prononcé du divorce pour contacter le notaire et procéder à la liquidation ainsi qu'au partage des biens. Passé ce délai, ils devront recommencer la démarche comme s'ils divorçaient une seconde fois. Bien souvent, l'ex-époux qui occupe le logement familial a tendance à bloquer cette liquidation, obligeant l'autre à aller de procédure en procédure. Si les difficultés restent irrésolues, le juge peut ordonner la mise aux enchères des biens communs.

Ce n'est pas simple, des avis différents il faut trouver le juste milieu mais pour le moment pas de nouvelle du notaire du beau-frère. Je vous tiendrai au courant de la suite donnée .

Salutations

Par AGeorges

@Rambotte et Grenouille

La publication foncière doit être faite. C'est une seule opération qui est usuellement faite par le notaire, mais d'autres voies semblent possibles. [Rambotte, ce ne sont pas les actes notariés qui impliquent la publication foncière, c'est juste le notaire qui fait la déclaration]

Grenouille, le texte que vous proposez est intéressant en ce que :

- Il dit qu'il n'y a pas de limite de temps (les 9 mois cités sont comme beaucoup de délais légaux, si la fin du délai n'entraîne rien, il ne sert pas à grand chose),
- Il dit que s'il n'y a pas d'entente, alors un juge peut décider de la vente judiciaire.

Le premier point vous permet de demander la liquidation au notaire maintenant, au cas où la seule demande au SPF ne suffirait pas ou vous serait refusée.

Ce second point est un argument fort pour l'ex-beau-frère. Une vente judiciaire a peu de chance d'être réalisée au prix du marché. Pire même, si le logement a des défauts et qu'il y a peu de candidats, le CP peut liquider l'affaire à un prix dérisoire.

Par grenouille13

AGeorges,
Le texte parle pour un couple divorcé mais peut-il se transposer pour un couple divorcé dont l'un des époux est décédé. J'ai même une autre question qui se pose si mon ami venait à décéder avant la régularisation qui deviendrait bénéficiaire de son indivision ? .

Salutation

Par AGeorges

Bonjour Grenouille,

La continuation de la personne du défunt : principe général du droit français des successions

C'est Napoléonien !

Dans toutes les lois sur la succession, une personne décédée continue à vivre à travers ses héritiers, lesquels

reprennent ses droits et devoirs.

(il y a peut-être eu des modifications de cette règle ?)

Par grenouille13

Bonjour, AGeorges Rambotte

Je reviens vers vous, mon ami a reçu le courrier du notaire de son ex beau frère en voici le contenu :

Il est indiqué dans le cadre du règlement de la succession de Md X votre ex-femme il s'avère que la maison que vous aviez à Paris est toujours enregistrée à vos deux noms alors qu'elle lui avait été attribuée dans le divorce. Les démarches n'ont par la suite pas été faites. Il convient aujourd'hui de régulariser cette situation. A cet effet j'ai besoin de votre signature qui peut se faire par procuration si besoin.

Dans un premier temps pourriez-vous me confirmer votre accord.

Mon ami pour le moment n'a pas donné de réponse, va-t-il avoir des frais pour cette régularisation ?

Bien cordialement

Par AGeorges

Bonjour Grenouille,

En principe, il y aura les frais de "publicité" qui seront partagés en deux, une pour votre ami et l'autre pour la succession. Le notaire demandera aussi des honoraires pour la gestion de cet acte.

Mais les montants en cause ne devraient pas être très élevés, car il n'y a pas de droits en cause. La succession ne concerne pas votre ami.

Au besoin (on ne sait jamais), votre ami peut donner son accord en mentionnant clairement qu'il n'est pas concerné par les frais de tout acte dont la bénéficiaire aurait dû s'occuper depuis longtemps, et qui relèvent donc de la succession.

Par Rambotte

Il est possible que les frais de publication soient dus par l'attributaire du bien, donc désormais par sa succession. C'est d'ailleurs peut-être précisé dans le jugement.

Par grenouille13

Bonsoir, AGeorges, Rambotte,

Tout d'abord je voulais vous remercier pour les réponses que vous avez apportées suite à ma question et vous dire la finalité.

Le beau frère de mon ami a payé les impôts fonciers ainsi que les frais de notaire

Mon ami a signé le papier pour que le notaire puisse effectuer le changement de nom pour la maison qu'ils avaient en indivision il n'est donc plus propriétaire. C'est un très bon arrangement pour lui.

Encore merci à vous

Bien cordialement