

Divorce et dissimulation de Patrimoine immobilier

Article juridique publié le 10/02/2017, vu 1275 fois, Auteur : proprietaire-cadastre.fr

Dans le cadre d'une procédure de divorce, se pose bien souvent la problématique de la détermination des revenus et du patrimoine de chacun des époux.

Dans le cadre des revenus, les éléments de preuve pour déterminer l'importance de ceux-ci sont relativement faciles à appréhender, il s'agit principalement:

- des avis d'imposition
- des bilans comptables (pour une activité professionnelle)
- des fiches de paie

Dans le cadre du patrimoine immobilier, deux questions peuvent être soulevées :

- Quel est la consistance de ce patrimoine immobilier ? (type de bien, localisation etc...)
- Quel est la valeur de ce patrimoine immobilier ?

Il n'est pas forcément évident pour l'un des époux de connaître parfaitement l'ensemble des biens détenus par son conjoint. D'autant plus que les biens peuvent être détenus par l'intermédiaire d'une personne morale (SCI, société commerciale etc...).

Néanmoins certains outils permettent de déterminer ce patrimoine, il s'agit des avis d'impositions à la taxe foncière et des états hypothécaires.

La taxe foncière :

Les avis de taxe foncière peuvent être un premier moyen de détermination de ce patrimoine. Néanmoins ces avis sont édités commune par commune, il est donc facile pour l'un des conjoints « d'oublier » l'existence de l'un des avis et de ne pas le communiquer dans le cadre de la procédure de divorce.

On peut rajouter à cela que certains biens ne font pas l'objet d'imposition à la taxe foncière, en général des biens immobiliers de faible valeur (bois, lande etc...).

De plus, les avis de taxe foncière n'apportent pas de réponse sur la valorisation du bien.

L'état hypothécaire :

Il permet de déterminer le patrimoine immobilier (actuel et passé), d'une personne sur une commune donnée. Ce document présente le double avantage d'apporter une réponse sur l'ampleur du patrimoine, mais aussi sur sa valeur (mention du prix d'acquisition, du montant évalué dans le cadre d'une succession etc...).

Ce document présente deux limites principales, d'une part les mutations récentes (vente, achat etc...) ne figurent pas sur le document (délai de mis à jour d'environ 6 mois). D'autre part, il convient de connaître la commune de localisation du bien (et donc d'avoir connaissance de ce bien).

Sur la base de cet état hypothécaire, il est possible d'obtenir la copie d'un acte figurant sur ce document. Ce qui peut permettre dans certains cas, d'identifier les fonds à l'origine de l'acquisition d'un bien immobilier (vente d'un autre bien, prêt bancaire, etc...)

Pour conclure :

La taxe foncière ne pourra être obtenue que par l'intermédiaire de la personne destinataire du document (le conjoint ou la personne morale propriétaire du bien).

L'état hypothécaire peut être obtenu directement auprès des services de la publicité foncière (le conjoint sur lequel porte la demande ne sera pas informé de cette démarche).

Nous pouvons vous accompagner dans vos démarches relatives à la demande d'état hypothécaire, retrouvez-nous sur notre site : <http://copiedacte.fr/>