



liquidation de biens et indivision

Par **bacouette**, le **26/05/2009** à **18:17**

bonjour,

Divorcés depuis mai 1984 mon ex mari et moi même venons d'apprendre que la liquidation de biens n'a pas été faite par le notaire au moment du divorce. Nous serions donc "en indivision" sans le savoir. Quant à moi j'ai eu la part qui me revenait à ce moment là et ne me suis inquiétée de rien et mon ex mari ne connaissait pas plus que moi cet acte indispensable. Ce dernier occupe depuis le divorce ,la maison que nous avons en commun ,et qu'il a continué à payer après mon départ.

Qu'en est il de ce problème pour nous à présent?

Pouvons nous être pénalisés d'erreur commise par le notaire?

merci de me répondre.

Cordialement

Par **ardendu56**, le **26/05/2009** à **20:41**

bacouette, bonsoir

Vous devez contacter votre notaire. Lui seul peut intervenir pour liquider la communauté et il est obligatoire d'en passer par lui. Vous pouvez opter pour la liquidation de la communauté à l'amiable et le notaire le soumettra par acte juridique au JAF juge aux affaires familiales pour homologation.

Bien à vous et bonne soirée.

Par **bacouette**, le **27/05/2009** à **09:41**

merci de votre réponse,

Mon ex mari a bien contacté ce notaire ,qui lui a dit d'attendre,qu'il y avait "un problème"assez ennuyeux à résoudre .Cela fait plusieurs mois déjà. Est-il vrai que les frais de cet acte seront réactualisés après estimation du bien à l'heure actuelle.Ce qui peut être assez élevé si c'est le cas.

Excusez mes termes ,j'ai peu d'expérience en ce domaine..

cordialement

bacouette

Par **ardendu56**, le **27/05/2009** à **13:02**

bacouette, bonjour

Le problème dans votre cas, est le coût fiscal, du bien à valeur d'aujourd'hui :

Le coût fiscal du partage

Les époux divorcés doivent procéder au partage de leur patrimoine acquis en commun, surtout dans le cadre du régime légal de la communauté. **Le droit de partage des biens meubles et immeubles est, sauf exception, de 1,1 % de la valeur totale.**

L'impôt sur les plus-values

En principe, la vente de la résidence principale est exonérée d'impôt sur les plus-values. Mais les époux décident souvent de laisser la jouissance du logement familial à l'un des parents, en général celui qui a la garde des enfants. Si ce dernier décide par la suite de vendre la maison, avec l'autorisation de l'autre époux, **l'un est exonéré d'impôt sur les plus-values, l'autre doit acquitter 27 % de la plus-value.**

Laisser le logement familial à l'un des deux époux comporte donc un coût fiscal non négligeable.

Il est souvent plus prudent de prévoir la vente de la maison dans un délai maximal d'un an à compter du divorce ou de la séparation.

Dans votre cas, très compliqué, Vous êtes censée avoir vendu votre part à votre ex mari. Je ne peux vous aider plus, au risque de vous tromper. Je vous conseille de prendre contact avec la Maison de Justice et de Droit. Des notaires pourraient vous donner la meilleure marche à suivre, et surtout la moins coûteuse (conseils totalement gratuits.)

Bon courage à vous.

Par **bacouette**, le **27/05/2009** à **18:24**

merci pour votre réponse..

Effectivement il va me falloir je crois , beaucoup d'énergie et de temps pour dénouer cette "affaire"

cordialement

bacouette