Image not found or type unknown

Rachat de soulte suite à une séparation

Par **babethe**, le **26/11/2015** à **19:51**

Bonjour,
Je suis allée chez un notaire pour m'établir un état liquidatif
Je voulais savoir comment se calculait les frais d'enregistrement de 2,50 % sur l'actif net partagé. Mon notaire me dit que c'est la valeur du bien moins le passif. Pour moi c'est la valeur du bien moins la soulte moins le passif. Pourriez vous m'informer svp ?
Avec mes remerciements

Merci de vos réponses

Par **catou13**, le **27/11/2015** à **08:15**

Bonjour,
Lorsque le partage concerne des biens provenant d'une succession ou d'une communauté conjugale et à la condition qu'il ait lieu entre les membres originaires de l'indivision (ou leur conjoint, ascendants ou descendants),
ce partage n'est soumis qu'au seul droit de 2,5% sur la valeur nette des biens, y compris les éventuelles soultes.
Dans les autres partages effectivement le droit de 2,5% est dû sur la valeur nette des biens partagés, déduction faite du passif et des soultes qui elles seront soumises aux droits d'enregistrement normaux (ex: si immeubles partagés, taxation aux droits de vente)

Par **pierre8475**, le **27/11/2015** à **08:52**

Effectivement, il faut bien comprendre que si vous n'étiez que de simples associés, vous auriez payé des frais de mutations normaux sur la part de l'autre, comme si vous achetiez cette part de la maison mais en plus vous auriez payé un droit de partage correspondant à l'argent que vous lui devez c'est à dire la soulte moins le passif.
Quand on est marié c'est différent, on ne paye que le droit de partage mais sur l'intégralité de la valeur du bien.
On peut trouver ça assez logique mais là où ça devient ubuesque, c'est quand votre bien a été vendue avant le divorce et que l'argent est bloqué chez le notaire.
L'état a déjà touché les frais de notaire lors de la vente, et en plus il va prendre aussi les 2,5% sur le montant à partager, comme si vous n'étiez pas mariés. Et si par malheur il y a un impôt

sur la plus valu et une récompense pour votre ex alors vous pouvez ne rien récupérer, car ces impôts sont calculés avant déduction de la recompense. La communauté paye les taxes mais les sommes qui échappent à la communauté et qui fructifient sur le dos de la communauté ne sont pas taxées. J'e en ai fait l'amère expérience mais maintenant je connais un placement à haut rendement net d'impôt bien meilleur qu'un compte aux Îles Caïmans...

Par **catou13**, le **27/11/2015** à **12:02**

"maintenant je connais un placement à haut rendement net d'impôt bien meilleur qu'un compte aux Îles Caïmans..."

Vous aiguisez notre curiosité !!!!!!!! Et c'est légal ???????

Par **pierre8475**, le **27/11/2015** à **14:16**

Tout à fait légal et approuvé par TGI et cours d'appel....

Par **pierre8475**, le **27/11/2015** à **15:15**

L'astuce consiste à se marier avec un bon pigeon et de faire marcher l'article 1469 du code civil à propos des récompenses.
Imaginez que vous avez une somme d'argent qui vous est propre, par exemple un héritage. Vous achetez une ruine en communauté avec l'argent de votre héritage qui couvre 97.5% de cout d'acquisition en n'oubliant pas de faire mentionner sur l'acte notarié la clause de remploi de votre héritage. Officiellement c'est la communauté qui est propriétaire de la maison. Comme c'est une ruine vous faites des travaux. Beaucoup de travaux, financés bien sur par la communauté. Au moment du divorce vous la revendez. Pour la liquidation vous demandez une recompense correspondant au profit subsistant. Pour calculer cette recompense, les juges appliquent une simple règle de trois qui est contribution du bien propre/prix d'achat x prix de vente. Comme la contribution du bien propre est de 97.5% votre recompense est de 97.5% du prix de vente. Il reste à la communauté 2.5% qui serviront à payer le droit de partage. Le tour est joué. Si vous avez acheté 50 000€ une maison, que votre héritage placé est de 50000€ et que la communauté rajoute 150 000€ de travaux et que la maison est revendue 200 000€ votre recompense sera de 200 000€. Si vous avez contribué pour moitié aux charges du ménage donc aux travaux alors vous avez gagné 200 000-50000-150000/2=75000€ soit un rendement de 250%. Attention toutefois, il ne faut pas que la maison soit en votre nom propre car à ce moment là vous devrez recompense à la communauté pour la plus valu apporté par les travaux. Toutes les lois sont faites pour qu'un des conjoints ne puissent spolier la communauté mais a priori pas celle là.
Voilà exactement ce qui m'est arrivé. J'ai payé 6000€ d'avocat pour me defendre de ce partage ubuesque demandé par mon ex qui a contribué elle pour 0% aux charges du mariage. Et en plus je me suis pris un article 700 en prime avec obligation de lui payer son avocat. Les juges ne m'ont même pas autorisé à être entendu et ils n'ont même pas autorisé mon avocate à plaider. Le déplacement de mon avocate qui venait de l'endroit où j'habite

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pour plaider sans y être autorisé m'a coûté 1500€. Les pédophilies sont mieux traités par la justice...

Par **catou13**, le **27/11/2015** à **15:34**

Bonjour Pierre,
Ben si dans l'acte d'achat est insérée une clause d'emploi de fonds propres finançant 97,5% du prix le bien est propre non ?
En effet l'article 1436 prévoit que :
"Quand le prix et les frais de l'acquisition excèdent la somme dont il a été fait emploi ou remploi, la communauté a droit à récompense pour l'excédent. Si, toutefois, la contribution de la communauté est supérieure à celle de l'époux acquéreur, le bien acquis tombe en communauté, sauf la récompense due à l'époux."

Sinon pour en revenir à la question de Babeth, j'ai oublié de préciser que le droit de partage était calculé sur l'actif net déduction faite des frais du partage (mais pas de la soulte donc comme vu précédemment)

Par **pierre8475**, le **27/11/2015** à **17:30**

Oui mais on etait marié sous le régime de la communauté et le bien etait acheté en communauté. La première phrase de l'article signifie juste que si votre conjoint achete à son nom un bien en y mettant ses deniers propres mais q que la valeur de ce bien est supérieure à ses deniers propres alors il devra rembourser la différence à la communauté. C'est assez logique vu que la différence a été payée par la communauté. La deuxième phrase dit juste que si votre contribution est inférieure à celle de la communauté alors le bien appartient à la communauté. Je n'étais pas dans ces cas de figure. Moi j'ai argumenté en disant que le cout d'acquisition devait inclure les travaux car c'est eux qui ont permis la plus value sur la maison. J'ai été renvoyé dans mes but. Ensuite j'ai sorti un arrêt de la cour de cassation qui dit que pour évaluer la recompense on devait prendre la valeur du bien sans les transformations qui ont été faites après l'achat. On m'a aussi renvoyé dans mes but. On ne m'a sorti aucune jurisprudence qui indique le mode de calcul du profit subsistant tel l'a la sorti mon ex. J'ai Aussi sorti un article que dit que chaque fois qu'un époux s'enrichi personnellement sur le dos de la communauté, il lui en doit recompense. Encore renvoyé dans mes but. Mon ex vit maintenant avec l'homme pour qui elle est partie (bon débarras !!) dans une villa de 200m2 avec piscine et moi j'ai été plumé par les avocats et les juges. Je verse aussi le tiers de mon salaire en pension alimentaire et je dois faire 400km pour voir mes gosses, mon ex refuse de les mettre au train. Le pire c'est que j'avais eu aussi une donation de mes parents, mais j'ai tout donné aux maçons. Soit je suis vraiment très con soit on a une justice de merde !!
Pour revenir au pb de babeth, qu'est ce que vous entendez par frais de partage ?Parceque si les droits de partage entrent dans les frais de partage alors en appliquant stricto sensu cette définition récursive,
les droits de partage sont nuls :-)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés