Image not found or type unknown

vente maison avant ou après le divorce ?

Par **bouzy**, le **25/05/2011** à **11:13**

mon mari et moi ne pouvons plus vivre ensemble - danger spychologique pour nos enfants - j'entame une procédure de divorce
mais nous avons une maison en commun sur laquelle il reste un emprunt
ma question est : doit-on vendre la maison avant le divorece et racheter chacun un autre bien pour se loger ?
ou faut-il divorcer d'abord et vendre ensuite ?
et dans ce cas comment ne plus habiter ensemble ?
merci de m'aider

Par **fra**, le **25/05/2011** à **11:31**

Bonjour,

Si la vente de la maison provient d'une décision commune, le Juge attendra que cette opération soit réalisée pour prononcer votre divorce.
La question du relogement vous est personnelle car dépendant de vos moyens et de vos engagements.

Par **bouzy**, le **25/05/2011** à **20:09**

merci beaucoup de cette réponse...
par ailleurs j'ai lu qu'il y a une taxe de 1% à payer à l'état sur l'ensemble du patrimoine d'ou l'intéret de vendre la maison avant le divorce mais...il me semble qu'il faut - dans ce cas - avoir réinvesti chacun dans un autre appartement sinon la valeur de la maison reste sur les compte bancaires et seront soumis à la taxe ...
je me trompe ?
d'ou un timming très compliqué pour avoir réalisé les opérations avant le passage au Tribunal

Par **fra**, le **26/05/2011** à **09:23**

Bonjour, Madame,

Le droit de 1% est celui dû à l'issue du [fluo]partage[/fluo] qui clôturera la liquidation de votre régime matrimonial et votre union.
Son calcul sera effectué en tenant compte des forces et charges qui ressortiront à la date la plus proche dudit partage. C'est le principe.
L'intérêt issu de la vente de la maison à une date antérieure réside dans le fait qu'il est plus aisé de répartir de l'argent qu'une unité foncière !
L'incidence et la chronologie des opérations, que vous rapportez, importent peu. En effet, à partir du moment où le divorce n'est pas prononcé, vous êtes, toujours, mariés (comme le dirait Monsieur de la Palisse), donc, quelqu'en soit sa constitution, [fluo]votre patrimoine sera, toujours, commun ![/fluo]

Par **bouzy**, le **26/05/2011** à **10:49**

merci de ces précisions !
donc nous vendons la maison - nous partageons le fruit de la vente
mais pouvons-nous chacun de notre coté acheter en propre un autre appartement ?
en d'autres termes une personne encore mariée peut-elle acheté un bien personnel sans que celui-ci ne rentre dans la communauté ?
sinon en effet le patrimoine reste entier (qu'il soit en maison ou en numéraire)et la taxe à payer sera la mème .....

Par **fra**, le **26/05/2011** à **11:59**

Si vous êtes mariés sans contrat, vous êtes soumise, avec votre époux, au régime de la Communauté de biens réduite aux acquêts, c'est à dire que tous les biens acquis, à titre onéreux, pendant l'existence de cette communauté "tombent" en son sein.
Pour acquérir en propre, il faut que le divorce soit prononcé, car la somme d'argent obtenue à la suite de la vente de votre maison va, aussi, à la communauté.

[fluo]Néanmoins, il existe une formule d'achat par anticipation[/fluo], vous permettant d'acquérir un bien pendant la procédure, avant le prononcé du divorce, [fluo]qui incorpore une déclaration de l'autre époux, au terme de laquelle celui-ci renonce à ses droits sur cet immeuble, mais, en ce cas, l'immeuble ne vous devient propre à vous-même qu'à compter de la date du prononcé du divorce.[/fluo]
Consultez votre Notaire pour qu'il vous conseille.

Par **bouzy**, le **26/05/2011** à **19:53**

voilà qui peut-etre un solution pour éviter que la maison ou les 2 appartements qui seront achetés individuellement par chacun avec le fruit de la vente de la maison - ne rentrent dans le patrimoine au moment de la liquidation
merci de m'avoir renseignée - je verrai un notaire

encore une question qui m'angoisse - pendant toute la procédure de divorce ou vais-je habiter

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

avec mes enfants - sachant que nous ne pouvons plus co-habiter sans riquer un drame - mon mari est malade nerveusement

Par **Domil**, le **27/05/2011** à **00:05**

[citation]pendant toute la procédure de divorce ou vais-je habiter avec mes enfants - sachant que nous ne pouvons plus co-habiter sans riquer un drame - mon mari est malade nerveusement[/citation]
L'ONC, en général, autorise les époux à vivre séparemment et attribue à l'un d'eux le domicile conjugal ainsi que la résidence de l'enfant à l'un des parents.
Si ce n'est pas vous qui l'avez, il vous appartient de vous débrouiller pour vivre ailleurs

Par **bouzy**, le **13/07/2011** à **11:51**

l'un des 2 notaires que j'ai contacté m'assure que nos 2 biens acquis en nom propre - avant le divorce - rentre malgré tout dans la communauté et la totalité serait taxée entre 3 et 5%

vous m'aviez parlé d'1 % de taxes sur l'ensemble de la communauté au moment de la dissolution de celle-ci....

qu'en est-il réellement ?

et d'autre par le crédit engagé pour l'un des 2 biens serait-il lui aussi taxé ?

merci de votre réponse

Par **fra**, le **13/07/2011** à **14:11**

Bonjour,

Me rapportant au maintien en communauté des biens éventuellement acquis pendant le divorce, je pense que votre Notaire considère que vous n'êtes rendus qu'au début de la procédure (d'ailleurs, a-t-elle commencée ?) et [fluo]que vous êtes trop éloignés de l'issue[/fluo] pour que la clause, dont j'ai rapportée l'existence, puisse être acceptée par les Services Fiscaux. En effet, cette solution est employable lorsque l'acquisition se situe à une date proche du prononcé du divorce.

Quant au taux de 5%, il doit considérer [fluo]les acquisitions proprement dites[/fluo] alors que le taux (qui n'est pas de 1%, autant pour moi, mais de 1,1 %) concerne le partage après divorce !

[fluo]Enfin, le droit de partage est perçu sur le montant brut des biens partagés diminué des charges y afférents, dont sur l'actif net partagé.[/fluo]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **bouzy**, le **13/07/2011** à **16:47**

la requète en divorce est faite - la tentative de conciliation n'aura lieu qu'en décembre ....car nous sommes en période de vacances...et la vente de notre maison ainsi que les acquisitions de nos nouveaux appartements doivent intervenir au 1er novembre
donc les 2 évènements
- prononciation du divorce
- achats des biens
devraient relativement proches
nous pensons pouvoir faire intervenir cet acte signé par les 2 parties pour renoncer chacun au bien de l'autre
ai-je bien compris ?

mais toujours si j'ai bien compris...les 2 biens resteront dans la communauté jusqu'à la prononciation du divorce et liquidation de la communauté....donc paiement de la taxe !

pour ma part je dois contracter un emprunt pour acheter et lors du calcul de la taxe seule la partie donnée comptant entrera dans le calcul ? et non pas la totalité de la valeur de mon achat ?

Par **fra**, le **13/07/2011** à **17:12**

Les immeubles, achetés en remplacement de la maison, seront communs jusqu'au prononcé du divorce et le prêt sera pris en compte puisqu'il s'agira de déterminer l'actif net.

Par **fra**, le **13/07/2011** à **17:26**

Petite information plaisante avant le week-end du 14 juillet : la taxe sur le droit de partage, dans la procédure de divorce, va augmenter de 1,4 points à compter, semble-t-il, du 1er janvier 2012.
[fluo]Résultat : la taux passera de 1,1% à 2,5% ![/fluo]

Par **bouzy**, le **13/07/2011** à **20:22**

oui j'avais bien lu çà dans la presse mais je ne savais pas exactement sur quelle partie elle s'appliquait !!!!!
pas possible d'échapper au fisc !

Par **bouzy**, le **18/07/2011** à **11:28**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

merci ! je pense avoir bien compris...les 2 appartement achetés séparément avec le produit de la vente de la maison seront donc inclus dans la communauté - déduction faite de l'emprunt pour financer l'un des biens
- soit 550.000 euros produit vente maison (après remboursement de l'emprunt en cours)
nous avons chacun 270.000 euros
mon mari qui vient d'hériter achète comptant un appart de 475.000 euros
- moi je mets 270.000 euros dans mon appart et j'emprunte sur 20 ans 220.000 euros
sur quoi exactement seront nous taxés ?
la totalité du bien de mon époux ? (somme héritée ?)
la totalité de mon appart (-mon emprunt ?)
j'espère seulement 550.000 euros qui finalement est la somme communautaire
merci de l'aide que vous m'apportez !

Par **Domil**, le **18/07/2011** à **11:39**

[citation]mon mari qui vient d'hériter achète comptant un appart de 475.000 euros
- moi je mets 270.000 euros dans mon appart et j'emprunte sur 20 ans 220.000 euros
sur quoi exactement seront nous taxés ?
la totalité du bien de mon époux ? (somme héritée ?) [/citation]
donc il fait l'achat avec clause de réemploi et l'appart n'est pas dans la communauté, c'est un bien propre. ça ne sera pas taxé, mais ça n'entrerea pas dans la liquidation de la communauté

Par **bouzy**, le **17/08/2011** à **10:50**

merci de toutes vos infos !
un autre problème se pose aujourd'hui
le pret que je dois faire pour compléter l'achat de mon appartement est accordé "financièrement" je n'ai aucun problème de remboursement mais je me heurte à un problème juridique :
- le pret bloque parce que je ne suis pas encore divorcée !
que faire ?

Par **fra**, le **17/08/2011** à **14:21**

Bonjour,

Il faudrait justifier de vos démarches entreprises en vue du divorce. Quelles sont les éléments que la banque demande ? Car avec le nombre de divorce existant perpétuellement, la rachat immobilier en cours de procédure est une question récurrente !

Par **bouzy**, le **17/08/2011** à **15:19**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

nous avons transmis dans le dossier la requète en divorce
mais la banque estime qu'il ne faut pas acheter avant le prononçé du divorce - n'étant propriétaire que de la moitié du bien que j'achète...
je pensais en effet que cette situation doit etre courante !

Par **bouzy**, le **27/08/2011** à **09:55**

voilà le couperet est tombé - la banque me refuse le pret parce que non divorçée !
j'ai vraiment été mal conseillée - ni mon avocate - ni mon notaire ne m'avait prévenue que je ne pouvais pas acheter en étant encore en communauté !
je me trouve vraiment dans la m...

je tiens à cet appartement - il a toutes les conditions idéales pour moi et mes 3 enfants

puis-je faire prolonger la date de la promesse de vente ?(1er novembre)
le divorce pouvant intervenir en janvier ....
mais il faudrait que je puisse emménager fin ocotbre avec mes enfants (la maison est vendue a cette date)

peut-etre louer le bien en attendant si le propriétaire accepte
.....
serait-ce une bonne idée de lui donner en acompte ce que je vais recevoir de la vente de la maison ? (somme qui représente la moitié de la valeur de l'appart)

ou bien est-il mieux de placer mon argent et de lui louer en attendant le divorce ?
à l'aide !

Par **Domil**, le **27/08/2011** à **12:56**

ça doit se voir avec le vendeur, c'est du ressort de la négociation.

Par **fra**, le **28/08/2011** à **12:34**

Tout à fait.
Mais il est fort probable que votre vendeur vous demande une indemnité d'occupation jusqu'au jour de la vente et il faudra prendre la précaution de respecter la date butoir, car il est fort probable que vous soyez soumise à une clause d'astreinte à compter de cette date.
En sus, bien évidemment, vous devez suivre la procédure de divorce de près.

Par **bouzy**, le **29/08/2011** à **09:29**

merci de vos réponses !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

une indemnité d'occupation ? meme si je lui paye un loyer normal ?

cet appart était loué jusqu'à ce qu'il décide de me le vendre
donc pour lui il touchera toujours le loyer avec la certitude de vendre dès que je peux obtenir mon prèt

Par **fra**, le **29/08/2011** à **11:26**

Bonjour,

En l'occurrence, plutôt qu'un bail générant un loyer, il s'agirait [fluo]d'une convention d'occupation précaire[/fluo] (durée maximum : 23 mois) générant une indemnité d'occupation. Le délai à prévoir est trop court pour envisager un bail et votre vendeur pourrait courir le risque que, si la vente ne se réalise pas, vous demandiez votre maintien dans les lieux pendant trois ans, en qualité de locataire.

Par **bouzy**, le **29/08/2011** à **12:19**

merci je vais essayer de voir exactement de quoi il s'agit !

Par **bouzy**, le **16/09/2011** à **09:37**

suite à vos informations j'ai pu négocier avec mon vendeur la possibilité de louer l'appartement jusqu'au divorce (qui me permettra enfin d'emprunter et d'acheter)

ce qui me pose interrogation
.... mon mari doit siogner un achat avec réemploi de son héritage pour partie seulement la moitié venant de la vente de notre maison commune
comment se fait-il qu'il puisse signer seul un achat alors que le fonds proviennent en partie de notre communauté ?

Par **fra**, le **16/09/2011** à **09:46**

Bonjour, Madame,

Si ma mémoire ne me fait pas défaut, votre maison n'est pas vendue et constitue le logement de la famille. En ce cas, il faut que vous interveniez à l'acte, même si votre mari était seul propriétaire de cet immeuble (article 215 CC).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **bouzy**, le **16/09/2011** à **10:27**

l'acte de vente de la maison est fixé au 31/10/2011
bien sur nous signerons tous les 2

et l'acte d'achat de l'appartement de mon mari est fixé au 4/11/2011devrais-je assister à cet acte là ?
pour une partie celà reste dans la communauté ....

Par **fra**, le **16/09/2011** à **11:47**

Il serait bon de savoir qui est convoqué lors du rendez-vous du 4 novembre car il me semble que le divorce n'est pas prononcé et les droits non liquidés.

Par **bouzy**, le **16/09/2011** à **12:50**

c'est justement e sens de ma question - serais-je amennée à signer cet achat puisqu'une partie est toujours dans la communauté ?
en effet vous avez raison à cette date celle-ci ne sera pas liquidée

Par **fra**, le **16/09/2011** à **13:33**

Vous devriez, normalement, participer à la signature de cet acte, non en qualité de co-acquèreur, mais pour confirmer que vous reconnaissez que votre mari achète cet immeuble en son nom propre, pour la totalité de sa valeur, situation qui sera reconnue juridiquement sitôt obtenu le prononcé du divorce. En revanche, si le divorce n'est jamais prononcé pour multiples raisons personnelles, une partie du prix aura été payé par des deniers de communauté et votre époux en devra récompense.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés