

Comment éviter le droit de partage?

Par **gab2**, le **04/05/2012** à **12:04**

Bonjour à tous,

J'ai un couple de clients qui souhaite divorcer. Ils ont acquis ensemble un bien immobilier pendant leur mariage.

Problème: Ils vont très très bientôt avoir leur audience devant le juge pour homologuer leur divorce par consentement mutuel, et ils veulent vendre leur bien immo.

Donc comment faire en sorte d'éviter le droit de partage?

J'ai pensé à ce montage mais j'ai un doute sur sa validité.

-Faire la vente (compromis plus acte authentique) avant le divorce.

-Demande au juge une rétroactivité du divorce quant aux biens à une date antérieure à l'acte authentique.

Vous en pensez quoi?

Merci d'avance,

Par **Camille**, le **04/05/2012** à **13:21**

Bonjour,

Euh...

[citation]-Faire la vente (compromis plus acte authentique) avant le divorce.

[/citation]

Donc, le montant de la vente encaissé sur un compte bancaire commun entrera dans l'actif commun dans l'état de liquidation.

Montant qui entrera dans le calcul du droit de partage...

[citation]-Demande au juge une rétroactivité du divorce quant aux biens à une date antérieure à l'acte authentique.

[/citation]

Ben pourquoi pas ? Mais dans ce cas, l'état de liquidation devra comporter l'estimation de l'immeuble pas encore vendu.

Sur la base duquel sera calculé le droit de partage.

Le droit de partage est assis sur l'actif net de communauté (actif brut moins passif) et vise tous les biens quelque soient leurs formes (immeubles, meubles, comptes courants, comptes épargne, comptes titres, bijoux, vaisselles d'argent, etc...).

D'ailleurs, la date de divorce, on s'en tape, c'est la date de liquidation de la communauté qui compte et l'état doit correspondre à la réalité à cette date-là.

Laquelle doit être antérieure à la date du divorce en matière de divorce par consentement mutuel, puisqu'il faut que la liquidation soit déjà réglée au jour du divorce.

Donc, [s]selon moi[/s], pas moyen d'y échapper.

Par **marianne76**, le **04/05/2012** à **13:23**

[citation][s]J'ai un couple de clients[/s] qui souhaite divorcer[/citation]
Qu'entendez vous par clients? Vous êtes avocat ?

Par **alex83**, le **04/05/2012** à **14:25**

Bonjour,

La seule exception est celle-ci il me semble :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=DF9F414AC67AABD12815DEDABFF13E>

[citation]Qu'entendez vous par clients? Vous êtes avocat ?[/citation]

J'aurais plutôt penser à quelqu'un dans l'immobilier.

Par **gab2**, le **04/05/2012** à **14:25**

Bonjour Camille et marianne,

@ camille: Oui, je me doutais de cette réponse mais j'ai un avocat qui me soutenait le contraire.. Et c'était d'ailleurs pas le seul. Pour le reste, complètement d'accord avec vous.

@Marianne: Non pas encore avocat! Je travaille pour le moment pour le service info/conseil d'une grande compagnie d'assurance, en parallèle avec ma thèse. Ce problème n'a rien à voir avec les assurances, mais le service info marche pour tous les problèmes juridiques!

En tout cas merci,

Par **marianne76**, le **04/05/2012** à **14:59**

[citation]D'ailleurs, la date de divorce, on s'en tape, c'est la date de liquidation de la communauté qui compte et l'état doit correspondre à la réalité à cette date-là. Laquelle doit être antérieure à la date du divorce en matière de divorce par consentement mutuel, puisqu'il faut que la liquidation soit déjà réglée au jour du divorce.
[/citation]
Exactement

Par **Camille**, le **04/05/2012** à **15:41**

Bonjour,

[citation]La seule exception est celle-ci il me semble :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=DF9F414AC67AABD12815DEDABFF13E>
[/citation]

Exact ! Oui mais là, c'est tout à fait normal.

1°) Chacun est déjà propriétaire de sa "partie privée". Donc déjà, pour cette partie, vous n'avez rien à partager.

2°) En réalité, vous êtes déjà propriétaire d'une partie indivise des "parties communes" depuis votre achat, sauf que vous ne pouvez pas en disposer à titre exclusif, partie que vous avez "apporté", en quelque sorte, à la communauté.

Donc, vous faire payer un droit de partage au moment de la liquidation d'une copropriété reviendrait à vous faire payer deux fois pour entrer en possession de la partie indivise qui, en fait, vous appartenait déjà dès le départ.

Dans l'acte de vente (en fait, achat) initial, c'est bien précisé quelque chose du genre

[citation]

La présente vente porte sur

1°) Un appartement patati patata [barre]90,75 m²[barre] [s]110m²[/s], sis à Versailles-Château ;

2°) Une cave n° 327 etc. ;

3°) Un emplacement de parking n°10B ;

4°) X tantièmes bla bla bla des parties communes.

[/citation]

Dans le cadre d'un mariage, vous n'avez pas apporté, chacun séparément, la moitié du bien acheté, mais acquis [s]en commun[/s] ce bien à l'aide d'acquêts [s]communs[/s].

Par **Camille**, le **04/05/2012** à **16:09**

Re,

[citation] j'ai un avocat qui me soutenait le contraire.. Et c'était d'ailleurs pas le seul.

[/citation]

Vous savez, moi, sur ce forum, je veux bien tout ce qu'on veut, je ne demande qu'à apprendre.

[smile3]

Mais sûrement pas sur la base du mécanisme que vous nous avez décrit, c'est tout ce que je peux dire.

[smile25]

Par **gab2**, le **04/05/2012** à **16:12**

Archi-complètement d'accord! C'est pour ça que je pose la question... Je trouvais moi aussi cela douteux mais à force d'entendre me soutenir le contraire, j'en suis venu à douter de moi même...

Bref, doute, doute, quand tu nous tiens...

Par **darkvador**, le **30/05/2015** à **14:58**

je ne suis pas d'accord avec camille

Comme le rappelle l'article 1091 du Code de Procédure civile :

« A peine d'irrecevabilité, la requête comprend en annexe une convention datée et signée par chacun des époux et leur avocat portant règlement complet des effets du divorce et incluant notamment un état liquidatif du régime matrimonial ou la déclaration qu'il n'y a pas lieu à liquidation. L'état liquidatif doit être passé en la forme authentique devant notaire lorsque la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière. »

si je vends l'appartement avant le divorce et que je mets l'argent sur un compte commun je ne suis pas obligé d'établir un acte mais seulement une déclaration qu'il n'y a pas lieu à liquidation

donc pas d'acte sous forme authentique, pas de publicité foncière (puisque le bien est vendu), donc pas de droit de partage

je me demande si camille ne serait pas notaire !!!

Par **Emillac**, le **30/05/2015** à **18:37**

[citation]

si je vends l'appartement avant le divorce et que je mets l'argent sur un compte commun je ne suis pas obligé d'établir un acte [/citation]

EXACT !

[citation]mais seulement une déclaration qu'il n'y a pas lieu à liquidation

donc pas d'acte sous forme authentique, pas de publicité foncière (puisque le bien est vendu), [/citation]

Ah bon ??? Pas de liquidation du régime matrimonial, depuis quand ?

[citation]donc pas de droit de partage

[/citation]

Ben tiens. Et l'argent que vous avez déposé sur votre compte commun dont le montant correspond au prix du bien, vous en faites quoi ????

[citation]

je me demande si camille ne serait pas notaire !!!

[/citation]

Bonne question ! [smile4]

Par **Darkvado**, le **30/05/2015** à **18:53**

Il y a bien un partage mais de biens immobiliers seulement de liquidités

Donc avec un consentement mutuel il n'y a pas besoin de passer par la case notaire car il n'y a plus de bien soumis a publicité fonciere

Cela entraîne que le juge n'a plus qu'à pronocer le divorce

Il y a bien une liquidation mais sans partage d'un bien immobilier

Entre nous et sans vouloir faire de politique anti fiscalite

Vous trouvez normale que l'état viennz encore prendre 2,5% sur une résidence principale

Hormis cela il y a eu une reponse ministérielle a ce sujet

Par **Olivier**, le **16/07/2015** à **00:04**

Tout à fait d'accord avec les réponses précédentes. Le droit de partage est un droit d'acte et donc pas d'acte pas de droit de partage. S'il n'y a pas de bien immeuble alors pas de publicité foncière donc pas de notaire obligatoire. Il suffit de préciser dans la convention que les meubles et comptes en banque ont fait l'objet d'un partage entre les époux a l'amiable et le tour est joué....

Quant à savoir si Camille est notaire je ne sais pas, par contre en ce qui me concerne c'est une certitude ^^.

Content de vous revoir tout le monde pour un bref passage (je passais par la, j'ai vu de la lumière, une question de notariat, j'ai pas résisté ^^)

Par **bulle**, le **16/07/2015** à **07:02**

Bonjour,

Pour rappel:

[citation]Charte du forum

6) N'oubliez pas que Juristudiant est un forum étudiant. De ce fait nous ne sommes pas

habilités à répondre aux demandes de conseils juridiques personnels. Les réponses que nos utilisateurs fourniront à de telles questions ne sauraient en rien engager leur responsabilité ou celle des modérateurs du site, et ne remplaceront jamais les conseils avisés d'un professionnel. [/citation]