



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Novembre 2020



Vendre le domicile conjugal avant le divorce

En cas de divorce, le régime matrimonial est dissout. Si les époux sont mariés sous le régime de la communauté, celle-ci doit être partagée. Ce partage ne portera pas sur les biens détenus en propre par chaque époux.

Cette opération de partage réalisée entre les époux est soumise à un droit de 2,5% acquitté sur la valeur nette de l'actif partagé (la valeur vénale des biens à la date de l'acte de partage). Par principe, pour être exigible, ce droit de partage doit être constaté par écrit. Ce qui signifie, qu'à contrario, un partage verbal ne rend pas exigible ce droit de 2,5%.

Ainsi, des époux qui envisagent de divorcer, peuvent vendre leur résidence, avant toute procédure, et décider de se partager verbalement le produit de la vente. Aucun droit n'est alors dû.

C'est ce qu'a rappelé récemment une réponse ministérielle du 1er septembre 2020 dans le cas de la vente d'un immeuble commun avant un divorce par consentement mutuel. Mais bien évidemment, si les époux constatent ensuite le partage dans un acte, quel qu'il soit, y compris, la convention de divorce, avant, pendant ou après la procédure de divorce ou qu'ils font mention du partage verbal dans un acte postérieur à ce partage, l'acte constatant le partage doit alors être soumis à la formalité de l'enregistrement et devra donner lieu au paiement du droit de partage.

Sources

Article 746 du Code Général des Impôts

Réponse AN Descorre n° 10159 (parue au JO 1er septembre 2020)



Logement insalubre et expulsion des squatteurs

Dans le but de lutter contre l'habitat indigne, un nouveau texte a été publié afin d'harmoniser les procédures et de les simplifier pour limiter au maximum la location de biens insalubres.

En cas de mauvais état d'un logement, un arrêté peut être pris pour insalubrité. Ce dernier prévoit alors les mesures devant être réalisées par le propriétaire pour remédier à cette situation. Si les mesures ne sont pas mises en œuvre dans les délais fixés, elles pourront être réalisées d'office aux frais du propriétaire.

Celui-ci devra donc par principe rembourser les travaux de remise en état réalisés. Toutefois, si le bien est squatté, que le recours à la force publique est refusé pour procéder à l'expulsion des occupants, le propriétaire, à partir du 1er janvier 2021, pourra s'exonérer du paiement de cette dette au titre de cette remise en état.

En effet, si le propriétaire n'a pas effectué les travaux nécessaires, notamment du fait de la présence des squatteurs, il pourra demander au tribunal administratif de mettre à la charge de l'Etat cette dette.

Pour rappel : en cas d'engagement d'une procédure pour insalubrité, le propriétaire-bailleur ne peut plus délivrer de congé à son locataire, quel que soit le motif. La durée du bail est également suspendue.

Source

Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2020 : **1753**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2020 : **130,59**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,95 et 1,27**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...