



Frais de notaire élevé rachat soulte

Par Studio69

Bonjour,
Je rachète la part de mon ex-compagnon (ni marié, ni pacsé). Il s'agit d'une maison dont la valeur est estimée à 230 000 euros. L'actif de l'indivision est de 166 000 euros (donc 83 000 euros par personne), nous avons acheté 50/50, mais mon ex-compagnon me doit de l'argent (indemnités d'occupation ...) donc sa soulte s'élèvera à environ 50 000 euros. Le notaire me dit que je vais payer 11 000 euros de frais pour racheter sa part (mon ex-compagnon ne payera pas sa part de frais, c'est moi qui paye tout, car il s'agit d'un rachat contre son gré suite à une décision d'un juge aux affaires familiales). Cela me paraît très élevé. Qu'en pensez-vous ?
Merci de votre réponse

Par kang74

Bonjour

Cela me paraît correct, il s'agit d'un partage d'indivision, et les actes de mutation ne sont pas sans frais .
Vous pouvez aller faire un devis chez un autre notaire , mais même si votre notaire y ajoute des honoraires libres plus élevés, cela ne devrait pas beaucoup changer (+ ou - 1000e)

Par CLipper

Bonjour studio,

Apparemment ce notaire veut faire passer cette sortie d'indivision (donc partage entre 2 co indivisaires) sous un acte notarié de vente/ achat et non sous un acte notarié de partage.

Dans le cas d'un acte notarié de vente achat (cession a titre onereux) les frais sont a la charge de l'acquéreur.

Dans un acte notarié pour faire Le PARTAGE et dc la " liquidation" de l'indivision, les frais d'acte et taxes sont partagés entre les deux co indivisaires.

" normalement " si le notaire veut acter les dettes ou créances des co indivisaires a l'indivision, il devrait faire une acte notarié de partage et non de vente/ achat.

Ce n'est que mon avis de personne qui a déjà été confronté a ces deux réponses différentes de la part de deux notaires différents.

Bonne journée

AJOUT de 10:40.

Si acte notarié de vente et répartition (non actée) du prix de vente, il faudra que l'acquéreur et le vendeur soit d'accord sur le décompte de répartition que fait le notaire dans un document qui n'a rien d'un acte notarié et que le vendeur et l'acquéreur devront signer " bon pour accord" tant que les 2 parties de la vente ne l'ont pas signé, le notaire ne peut verser les fonds. Si le débiteur de l'indivision n'est pas d'accord sur sa dette a l'indivision, il peut ne pas signer(malgré que j'en conviens ça l'empêchera d'avoir son argent..mais bon, il occupe a titre privatif le bien et ne semble pas avoir envie de vendre sa part..)

Ps:Le fisc, lui , se réfère au nom de l'acte notarié..

Par kang74

Ben l'indivision est bien partagée avec rachat de soulte : on passe de deux indivisaires à un seul propriétaire .

Donc le notaire, qui connaît son métier et a été formé pour faire ce qu'il faut, n'a pas de choix qui s'offre à lui dans ce genre d'opération .

Les frais de notaire PEUVENT être partagés, m'enfin quand on force un autre indivisaire à vendre sa part, ou s'il n'est pas d'accord pour vendre sa part, ben c'est bien celui qui rachète la part qui en assumera les frais .

Par CLipper

Bonjour Kang,

Vous pensez ce que vous voulez et moi de même.

Une sortie d'indivision avec rachat de soulte (donc " vente" entre co indivisaire) est un partage et suivant deux notaires différents, j'ai eu deux projets d'acte différents.

Je ne dis pas que les notaires ont le choix.
Mais dans mon cas, ils ont opté pour un acte notarié différent.

L'acte notarié de cession à titre onéreux ne reprenait pas les dettes et créances des co indivisaires...
L'acte qui faisait le partage avait ses frais partagés entre les co indivisaires se partageant l'indivision .

Après pour le montant des frais notaires + taxe: faut faire le calcul
Vente c'est 7 à 8% calculé sur ce qui est vendu achete soit la soulte et a la charge de l'acquéreur.
Partage ça représente environ 4%, dit de mémoire (si ni partage successoral ou issu de divorce) sur toute la valeur du partage et partages entre partageant au prorata de leur quote part dans l'indivision.

Par Rambotte

Bonjour.

Comme le partage avec soulte est entre concubins, la soulte est taxée au tarif des ventes, et la masse partagée (déduction faite de la soule) est taxée au taux du partage.

Il n'y a que pour les partages de successions et les partages matrimoniaux (y compris entre partenaires) que le partage est taxé intégralement au taux du partage.

Voir le BOI "Partages avec soulte".

A moins qu'on puisse faire appel à la licitation (voir les BOI sur les licitations).

Par CLipper

Bonjour,
Merci, Rambotte, pour vos précisions.

Si acte vente et acte partage obligatoire, le partage ne doit-il pas être fait avant pour bien déterminer le montant de la soulte et ne pas avoir une partie de la valeur du bien imposée et frais vente et frais partage ?

Pour le terme " licitation " employé effectivement pour des ventes qui ne sont pas de véritables ventes aux enchères, ce n'est pas évident qu'il soit repris par l'administration fiscale..ajout 12:45 pour des ventes de gré à gré..mais dans le cas présent, peut-être faudrait-il avoir plus de précision sur le jugement des "affaires familiales" !!

Ps: 11000 de " frais pour une soulte de 50 000, cela me paraît élevé.