Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Partage de biens immobiliers suite à séparation

Par Visiteur

Bonjour,
Avec mon (ex)amie, nous sommes devenus propriétaires d'une maison en 2001, et avons construit une seconde maison en 2004 sur ce même terrain.
Aujourd'hui nous nous séparons (en bons termes), et nous souhaitons que tout soit géré de la façon la plus simple possible.
Nous voudrions en fait garder une maison chacun, l'une ou elle resterait habiter avec notre fils, l'autre étant louée, sachant que les deux crédits en cours sont approximativement équivalents.
Quelle est la solution la plus simple à envisager ?
Le notaire nous annonce une "facture" de 3% du montant estimatif des biens, juste pour une signature au moment du partage !
Ni elle ni moi ne voulons avoir quoi que ce soit à verser à l'autre, et le moins possible à l'Etat, mais est-ce aussi simple ?
A l'avance merci de votre réponse.
Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Avec mon (ex)amie, nous sommes devenus propriétaires d'une maison en 2001, et avons construit une seconde maison en 2004 sur ce même terrain.
Aujourd'hui nous nous séparons (en bons termes), et nous souhaitons que tout soit géré de la façon la plus simple possible.

On va partir du principe que vous êtes copropriétaire à 50% d'un terrain sur lequel il y a deux maisons.

Premier problème: Pour se répartir les maisons, il faut également se répartir le terrain en deux. Article 552 du Code civil: La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Autrement dit, vous ne pouvez pas être copropriétaire de l'ensemble du terrain et avoir une maison chacun. IL faut diviser en deux l'intégralité du terrain. Ce qui est une première cause du tarif si élevé.

Le notaire nous annonce une "facture" de 3% du montant estimatif des biens, juste pour une signature au moment du partage !

Comptez déjà 1.10% de Taxe de publicité foncière pour l'ensemble terrain+maison, auquel il faut ajouter les frais propres du notaire (frais de rédaction d'acte), les frais du conservatoire des hypothèques.. Je n'ai pas le chiffre exact, mais celui donné par le notaire me semble plutôt juste.

Malheureusement, il n'y a pas de solution miracle pour échapper au Fisc. Vous pouvez toujours ne rien faire pour le moment et attendre un peu d'avoir mis des économies de côté..

Bien cordialement.