Question sur Frais de Partage

Par lduc

Bonjour,

Mon notaire ne me répondant pas clairement, j'ai, s'il vous plait, une question concernant le calcul des frais de partage.

Pour résumer la situation, nous sommes les 3 branches de ma famille propriétaires en indivision à parts égales d'un terrain de 1500m2.

Les 2 autres branches sont vendeuses et moi je souhaite conserver ma part. Nous sommes d'accords là-dessus.

Le prix de vente du terrain est de 1.000 EUR/m2 et il y a un acheteur qui a eu son permis et qui est en train de finaliser.

Mais, arrive l'acte de partage entre les membres de l'indivision familiale. Le notaire annonce 21.500 EUR de frais de partage.

Suite à une double maladresse de l'étude (envoi d'un calcul m'imputant l'intégralité de ces frais puis oubli de l'envoi du document rectifié au notaire de mes cousins) ceux-ci estiment que ces frais doivent être réglés par moi seul.

Selon mon notaire, ces frais sont consécutifs à ma volonté de garder ma part, mais, l'usage est que ces frais soient répartis entre les propriétaires en fonction des droits de chacun. Mais cela peut-être également être soumis à négociation.

Ma question auquel le notaire ne me répond pas, c'est comment arrive t'on à 21.500 EUR de frais de partage sur les 500 m2 que je conserve.

Pouvez-vous, s'il vous plait, m'aider à comprendre?

Merci d'avance.

Par Isadore

Bonjour,

Une "branche" d'une famille ne peut pas être propriétaire. Chaque personne propriétaire d'une part est juridiquement indépendante.

Ma question auquel le notaire ne me répond pas, c'est comment arrive t'on à 21.500 EUR de frais de partage sur les 500 m2 que je conserve.
Difficile de vous répondre, nous ne connaissons pas le détail du calcul, ni la valeur du terrain après division.

Cela dit, il y a des pistes. Vous voulez manifestement garder non pas "votre part" mais un morceau du terrain. Il est donc nécessaire de faire une (première) mutation immobilière en partageant le bien, avec peut-être une division parcellaire pour vous permettre de sortir de l'indivision. Il y aura ensuite une seconde mutation immobilière dans le cadre de la vente.

21 500 euros pour un terrain qui vaut 1000 X 1500 soit 1,5 million d'euros, ce n'est pas anormal.

Notez que vos cousins n'ont pas forcément tort de vouloir vous imputer les frais de partage. Sans votre volonté de procéder à un partage avant la vente, ils s'épargneraient les frais liés à la première mutation. Evidemment, ils y "gagnent" aussi puisque votre accord est nécessaire pour vendre de gré à gré. Leur seule autre possibilité serait la vente au enchères judiciaires, avec un gros risque de voir le bien bradé.

Par Rambotte

Bonjour.

Avant de pouvoir vendre les 2/3 du bien, il faut faire un partage de l'indivision :
- soit en 3 terrains qui seront attribués à chacun des 3 indivisaires (partage faisant cesser l'indivision), 2 indivisaires vendant ensuite leurs terrains à un tiers ;
- soit en 2 terrains, un d'une surface d'un tiers destiné à vous être attribué, et un d'une surface de deux tiers, restant en indivision et destiné aux deux autres indivisaires, qui se chargeront de la vente, et du partage du prix de vente (partage partiel ne faisant pas cesser l'indivision, il n'y a que vous qui en sortez).

Si la valeur du terrain est correcte (prix/m2 x surface totale), la première solution devrait conduire à des droits de partage de 1,5M x 2,5% = 37,5k (et il y a les frais d'acte, avec les émoluments du notaire).

La loi est muette sur la répartition des droits et frais, même si une logique conduit à leur partage (12,5k chacun), puisque toutes les parties sont d'accord pour une solution de sortie, d'une manière ou d'une autre.

Et si on voulait privilégier les plus demandeurs au partage, ce sont peut-être vos coindivisaires qui semblent le plus vouloir sortir de l'indivision par une vente, s'il est avéré que cela ne vous dérangeait pas de rester dans l'indivision. Dans ce contexte, une autre logique dirait que les droits et frais devraient être pris par les demandeurs.

Pour le partage partiel, il faudrait vérifier dans un BOI quel est le mode de calcul (l'assiette de calcul des droits). Peut-être que le notaire a fait ce calcul.