



Opération de Partage avec soult

Par Gilles NB

Bonjour à tous,

J'essaye d'utiliser les bons termes, mais je vais rapidement expliquer la question afin qu'elle soit bien comprise.

Nous sommes quatre frères et sœur, et nous avons hérité d'un appartement à part égale au décès de notre mère. Je ne souhaite pas garder, contrairement à mon frère et mes deux sœurs. Mon frère garde ses 25% et mes deux sœurs me verse une soult (je crois que c'est le mot ?) pour récupérer mes 25% de l'indivision. la question est la suivante :

Mon frère doit-il donner son accord et sa signature doit-elle être apposer sur l'acte notarié ?

ou

Est-ce que je peux aller chez le notaire seulement avec mes deux sœurs ?

Merci
Gilles

Par Valenchantee

Bonjour,

Vous voulez dire que vos soeurs sont les seules à vous verser 25 % du prix du bien ?

Cdl
Val

Par Gilles NB

oui, c'est bien cela.

Par ToulSS

Bonsoir,

je crois que vous pouvez y aller avec vos deux soeurs et pas besoin de l'accord de votre frère (vous vendriez votre part à un tiers non présent dans l'indivision, là, oui, vous auriez besoin de l'accord de tous- pour faire entrer une nouvelle personne dans cette indivision successorale- Ajout: les autres indivisaires ont un droit de préemption))

Après, j ne suis pas certain que l'on puisse parler de soult (mais peu importe le vocabulaire) parce qu'il ne s'agit pas forcément d'un partage.

Un notaire me disait que ça s'apparentait à une vente en ce qui concerne les frais (vente frais élevé et à la charge de l'acheteur...ça vous arrange car vous êtes le vendeur moi, j'étais dans la position de l'acheteur.
un autre me disait qu'il s'agissait d'un partage et donc frais moins élevés et supportés par tous).

Il s'agit d'un rachat de part indivis mais comme il ne semble pas y avoir d'acte notarié qui porte ce nom, on peut trouver des pratiques différentes d'un notaire à l'autre.
Vous pouvez demander au notaire quel acte il compte faire et bien sur le montant des frais.

Ajout: Autre différence de point de vue:

Dans la cas "partage", le frère doit être informé car peut-être que lui aussi veut vous acheter votre part.

Dans le cas "vente", nul besoin d'informer le frère

Par Rambotte

Bonjour

C'est une vente au sens où quelqu'un devient propriétaire de quelque chose en en payant le prix, appelé ici "soulte".

Plus techniquement, c'est un partage partiel, ne faisant pas cesser l'indivision. Ici, un indivisaire n'est pas partie prenante au partage partiel, et conserve son quart indivis (sans droit de préemption). Les deux autres deviendront chacune propriétaire de 37,5% (ou d'autres proportions selon le montant payé par chacune).

Côté fiscalité, cela devrait relever du partage avec soulte, dans le contexte d'une indivision successorale. Mais il est possible que le notaire utilise la fiscalité des licitations, l'acte étant dénommé "vente à titre de licitation", bien qu'il n'y ait pas de licitation (vente aux enchères). Le sujet est assez technique, s'agissant d'un partage ne faisant pas cesser l'indivision.

Par ToulSS

Bonjour,

Oui technique !! et sujet à interprétations diverses...

Partage amiable sous entend que tous les indivisaires sont d'accord

[pas forcément pour faire jouer un droit de préemption mais par exemple, les "ventes de quote parts indivis" ne faisant pas cesser l'indivision en modifie donc la "structure".

Dans le cas de Gilles:

D'une indivision de 4x25%, on passe à une indivision de 1x25 et 2x37,5 donc il se peut que le frère ne soit pas d'accord pour devenir minoritaire par rapport à (2 soeurs)

et si il n'a pas été informé du partage partiel que ce sont fait ses 2 soeurs et son frère, il peut peut être trouver à redire ?]

Ce sont des hypothèses pour trouver la raison pour laquelle certains notaires font passer ça en vente (soit! au doux titre de licitation) mais en vente pure et dure, dans ses moindres détails

Pour Gilles, si son frère est au courant et n'est pas opposé a ce que Gilles vende son quart, pour moitié à chacune de ses 2 soeurs, ya pas de problème.

Par Gilles NB

Merci pour vos réponses.

Gilles