



## Frais de notaires, vente parts en indivision

-----  
Par KB1

Bonjour.

Mon père décédé et remarié, nous a laissé à sa femme, ma soeur et moi, une maison. Les frais de notaires relatifs à la succession ont déjà été réglé.

Ma belle-mère possède 3/4 en Usufruit (Usufruit barème fiscal = 50%) et 1/4 en pleine propriété  
Ma soeur et moi, chacun 3/8 en nue propriété

Pour sortir de l'indivision, nous avons du brader nos parts dans la maison afin que notre belle-mère accepte de les racheter. Ma soeur et moi les vendons à 60% de leur valeur.

Le notaire (et ma belle-mère) nous disent que les frais de notaires pour se rachat de part (et son acquisition de la pleine propriété) seraient réparti selon les parts de chacun dans l'indivision. Si bien que l'on nous demande de payer des frais de notaire comme-ci nous vendions nos parts à 100% de leur valeur alors que nous toucheront que 60% de leur valeur (notre prix de vente).

Est ce une procédure normale ?  
Si ce n'est pas le cas, que puis je faire ?

Un grand merci pour votre conseil sur ce point

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Je n'ai pas la réponse à votre question, désolée, mais un point m'intrigue

Pour sortir de l'indivision, nous avons du brader nos parts dans la maison afin que notre belle-mère accepte de les racheter. Ma soeur et moi les vendons à 60% de leur valeur.  
Comment le notaire justifie-t-il que vous vendiez aussi bas ?

-----  
Par Rambotte

Le notaire n'a rien à justifier.

Est-ce que ce partage amiable (car c'est un partage, pas une vente) a fait l'objet d'une transaction ?

Dans le cas contraire, vous avez 2 ans pour agir en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage. Sans le savoir, vous avez piégé la veuve.

Il faudrait vérifier avec les vraies valeurs pour apprécier la lésion.

Pour l'assiette de calcul des différents frais et droits associés à l'acte, je ne sais pas. Il me semblait que l'assiette des droits de partage à 2,5% était la valeur de la nue-propriété définie à l'acte.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
L'explication du 60% ne serait-il pas que c'est la nu-propriété qui représente 60% de la pleine propriété ?  
Quel est l'âge de la veuve ?

-----  
Par Rambotte

J'y avais pensé, mais au début, on parle de 50% pour la valeur de l'usufruit. Mais c'était peut-être la valeur au décès, et depuis, l'usufruit est tombé à 40%, donc la nue-propiété à 60%.

-----  
Par LaChaumerande

J'y avais pensé  
Moi aussi... J'ai lu plusieurs fois le message de KB1 qui semblait sûr de son fait.

Le plus simple serait qu'il (ou elle) nous communique certaines informations

- la valeur totale du bien
- l'âge de sa belle-mère.
- était-ce un bien propre de son père ?

-----  
Par Rambotte

- Valeur du bien définie à l'acte de partage (rachat de parts) (acte dénommé probablement "vente à titre de licitation").
- Age de la belle-mère au moment de cet acte. Notez d'ailleurs que le barème fiscal n'a pas valeur légale en matière de partage pour calculer la soulte due.
- Il faudrait aussi savoir si le bien était propriété de votre seul père ou du couple (car souvent on parle des droits dans la succession - 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit - lesquels ne sont donc pas forcément ceux dans le bien physique).
- Ainsi que la soulte globale que vous avez versée (ensemble) à votre belle-mère.

-----  
Par KB1

Bonjour à tous.

Merci pour votre implication.  
Je vais clarifier en arrondissant les chiffres.

Montant de la succession (1 maison) = 350000 euros (estimation du notaire au moment de la succession).

ma belle mere choisi 1/4 en PP et 3/4 en usufruit.  
Son usufruit est estimé à 50%.  
Sa part est de 220000 euros (1/4 en PP + 50% des 3/4 du reste)

Notre part 65000 euros chacun (ma soeur et moi).  
Nous les vendons 40000 euros à ma belle mère d'où le chiffre de 60% par rapport à l'estimation du notaire au moment de la succession. J'espère que c'est plus clair.

Mais pour sortir de l'indivision, notre belle-mère fait baisser la valeur de nos parts par rapport à l'estimation du notaire et accepte de les acheter pour 40000 euros chacune.

Je vais demander comment ont été calculé le total des frais de notaire mais il nous est demandé de réglé les frais selon nos parts dans l'indivision. Donc j'ose espérer que le notaire prend en compte l'usufruit de ma belle-mère et le déduit de nos frais.

Je m'interroge quant aux frais, sont ils calculés sur l'estimation de la valeur de la maison au moment de la succession ou sur la valeur "abaissée" par le fait que nous cédonos nos parts à un prix inférieur à leur estimation.

Encore merci à tous.

-----  
Par Rambotte

Nous comprenons que c'est un bien propre de votre père, ayant entièrement dépendu de la succession.

La valeur au moment de la succession n'a pas d'importance (le bien pourrait avoir été surévalué au moment de la succession). On peut l'oublier.

Ce qui compte, c'est la valeur à l'époque du partage.

Et donc il y a la valeur réelle à l'époque du partage, et puis la valeur convenue à la baisse réellement utilisée.

Bon, si le partage est rapidement consécutif à la succession, il est vrai que la valeur du bien n'a pas de raison de bouger entre les deux, sauf évolution brusque liée à une annonce de modification de l'environnement.

Ce qui est vendu, ce sont des parts de nue-propriété. Je pense que l'assiette de calcul, c'est la valeur de la nue-propriété. Puis ensuite, je pense que l'assiette de calcul, c'est la valeur convenue pour la nue-propriété, et non la valeur de marché de la nue-propriété au jour du partage.

Une fois le partage acté, vous avez deux ans pour intenter une action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage. Sous réserve qu'aucune transaction en vue de résoudre un litige n'ait eu lieu, et qu'aucun aléa ne soit accepté dans l'acte.

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165772/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165772/)

Le 889 explique pourquoi c'est la valeur réelle à l'époque du partage qui compte, et pas la valeur lors de la succession.

L'histoire de la transaction est au 890 alinéa 2nd.

L'histoire de l'absence d'aléa est au 891.

Il faudra donc bien vérifier avec un avocat que les conditions pour agir en complément de part sont remplies.

Le fait qu'il y ait une réduction de 40% de la valeur devrait permettre de démontrer une lésion de plus de 25% sur votre soulte reçue.