

Transfert de part entre 2 maisons avec mêmes indivisaires

Par Nemrik182

Je sollicite votre avis sur un projet familial et sur un point juridique qui a été discuté avec notre notaire.

Contexte

Deux biens immobiliers sont actuellement détenus en indivision 50 % / 50 % entre un père et sa fille (suite à un héritage - décès de la maman de la fille).

Maison A (valeur estimée) : 450 000 ?

Maison B (valeur estimée) : 170 000 ?

Objectif :

La fille souhaite devenir propriétaire à 100 % de la maison A.

Le père souhaite devenir propriétaire à 100 % de la maison B.

Compensation par soulte entre les valeurs des parts (calcul simplifié : part de père sur A = 225 000 ?, part de fille sur B = 85 000 ? ? soulte ? 140 000 ?).

Situation financière / opérationnelle

La fille dispose d'un apport immédiat de 50 000 ? et prévoit de vendre sa résidence actuelle pour récupérer 20?30 k? (mais souhaite ne pas attendre la vente pour réaliser l'opération).

Retour du notaire (problème soulevé)

Le notaire nous a indiqué qu'un « transfert de parts entre maisons » n'était pas possible et qu'il fallait procéder à deux rachats/ventes (le père rachète la part de la fille sur B ; la fille rachète la part du père sur A).

Elle a ajouté que, dans ce type de montage, il faut rajouter 30% sur la part à racheter sur la maison A (ce qui alourdirait considérablement l'opération).

Ce que nous cherchons à savoir précisément

Est-il juridiquement possible de réaliser un partage d'indivision global (attribuer A à la fille, B au père) avec soulte compensatoire (partage amiable) dans le cadre d'une même indivision successorale, et de bénéficier alors du droit de partage (2,5 % sur la soulte) ? plutôt que de passer par deux ventes imposées ? Si oui, pouvez-vous indiquer la base légale et la pratique notariale (références BOFiP / Code civil) ?

Si le notaire refuse le partage global au motif qu'un transfert de parts entre maisons n'est pas possible?, quelle est la base juridique de ce refus ? Dans quel cas concret l'échange est-il fiscalement requalifié en double vente ?

Merci pour votre aide.

Par Isadore

Bonjour,

Juridiquement rien ne s'oppose à un "échange" de parts dans le cadre d'un partage. En fait ce n'est pas un échange,

c'est un partage : on fait un lot avec la maison A, un lot avec la maison B, et puisqu'il y a une différence de valeur entre les deux maisons on complète un des lots avec une soultte.

On aura donc un lot avec une maison et un lot avec une maison + une soultte.

Je ne comprends pas le problème du notaire face à une situation d'une banalité incommensurable.

Pour le Bofip :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-10-20200630]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-10-20200630[/url]

Si votre notaire n'estime pas cela possible, changez de notaire. Si votre notaire estime cela possible mais vous conseille de faire un partage en deux temps, c'est autre chose, il y a peut-être moins de frais. J'en doute, mais il peut vous faire des simulations pour comparer.

Si les deux parties sont d'accord, il est parfaitement possible que la fille paie la soultte en plusieurs fois.

Un partage n'est jamais requalifié en vente.

Par Nemrik182

Merci pour votre réponse très claire et détaillée.

Je précise toutefois un élément important que je n'avais pas bien formulé au départ : il ne s'agit pas d'un seul bien en indivision, mais de deux biens distincts, chacun faisant l'objet d'un acte de propriété séparé, et détenus à 50/50 entre le père et la fille.

Maison A : 50 % père / 50 % fille

Maison B : 50 % père / 50 % fille

? Ce sont donc deux indivisions distinctes, chacune issue d'un acte différent.

L'objectif serait que le père devienne seul propriétaire d'une maison, et la fille seule propriétaire de l'autre, avec versement d'une soultte pour équilibrer la différence de valeur.

Dans ce contexte précis (deux actes et deux indivisions séparées),
est-il quand même possible de faire un partage global croisé comme vous l'indiquez,
ou bien faut-il obligatoirement passer par des cessions croisées de parts indivises (ce qui relèverait alors des droits de mutation de 5,8 %) ?

Par CLipper

Bonjour Nemrick,

C'est ce qui s'appelle un partage global, l'indivision (qui a l'air d'être une indivision successorale) de droits indivis entre les 2 co indivisaires cessant sur les deux biens puisque ce partage aboutit à des droits "privés" de propriété pour les 2 parties qui deviennent propriétaire de leur bien et non plus propriétaire de droits indivis de propriété.

Bonne journée

PS: "ajouter 30%": la notaire se justifie comment ?

Par Rambotte

Bonjour.

Vous nous avez dit que l'indivision résultait de la succession de votre mère, pour les deux biens.

Deux biens immobiliers sont actuellement détenus en indivision 50% / 50% entre un père et sa fille (suite à un héritage - décès de la maman de la fille).

Dans ce cas, c'est bien la même indivision, portant sur deux biens. Quand bien même il y aurait deux attestations immobilières après décès*, parce que les localisations sont différentes et que la publication doit être faites dans deux SPF différents.

* vous avez dit "ce sont donc deux indivisions distinctes, chacune issue d'un acte différent". Je pense que l'acte

constatant la nouvelle indivision est l'attestation après décès.

Et bien entendu, un partage porte le plus souvent sur plusieurs biens, le partage consistant à composer des lots pour les attribuer en propre, à charge de soulte pour compenser les valeurs différentes des lots.

Notons qu'on pourrait avoir des origines distinctes, un bien indivis acquis par les parents, dont l'enfant hérite d'une moitié (indivision d'origine matrimoniale et successorale) et un bien indivis acquis directement par le parent survivant et l'enfant (indivision ni matrimoniale ni successorale).

Dans ce cas, la fiscalité du partage avec soulte est différente, la seconde indivision ne bénéficiant pas du régime favorable, mais étant taxée au taux des ventes sur la soulte, et au taux des partages sur la valeur du bien déduction faite de la soulte. (A moins qu'on utilise la fiscalité des licitations.)

Mais cela ne devrait pas empêcher un acte de partage unique avec soulte. C'est simplement le calcul des droits d'enregistrement qui est complexifié.

Par Isadore

Il était très clair que le partage porte sur plusieurs biens distincts.

Financièrement il est peut-être intéressant de faire un partage en deux temps.

Mais juridiquement, comme dit dans les messages précédents, rien n'empêche de partager l'ensemble des biens en une seule fois. Si le notaire vous explique sa position par l'impossibilité de faire un tel partage, changez de notaire, il n'y a rien à en tirer.

Comme l'a dit Rambotte, il y aura une fiscalité différente pour les deux biens, mais c'est une situation gérable pour un notaire. Il y a peut-être une subtilité dans la fiscalité qui justifierait de faire un partage en deux temps, que votre notaire ne vous a pas bien expliqué.

Par Nemrik182

La situation est finalement un peu plus complexe que prévue. Je n'avais pas l'information concernant l'usufruit et je m'excuse des infos qui n'étaient donc pas complètes sur la situation.

Voilà le mail de la notaire suite au rdv de ce matin avec la fille concernée.

Je reviens vers vous suite à votre rendez-vous de ce matin. Contrairement à ce qui vous a été indiqué, il semble qu'un acte d'échange ne soit pas réalisable puisque la jurisprudence a tendance à considérer que la soulte est disproportionnée lorsqu'elle est supérieure à la valeur du bien échangé (ce qui serait le cas en l'espèce), et ainsi requérir l'acte d'échange en vente.

Dans ce cas, il conviendrait donc de procéder à deux ventes distinctes, à savoir :

Vente par votre père à votre profit de la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit de la maison de Coupvray, pour un montant de 279 500?, auquel il faudrait ajouter 23 700? de frais, soit un total de 303 200?.

Vente par vos soins au profit de votre père de la moitié en nue-propriété de la maison d'Arsac, pour un montant de 26 250? auquel il faudrait ajouter 4 750? de frais, soit un total de 31 000?.

Vous concernant, il faudrait donc que vous fassiez un prêt en vous basant sur un montant d'acquisition, avec les frais, de 303 200?. Cela à moins que votre père n'accepte de signer son acquisition en premier et donc d'avancer les 31 000?, auquel cas nous aurions déjà votre prix de vente (26 250?) pour l'acquisition, ce qui vous ferait faire un prêt moins important.

Dans tous les cas, votre situation étant assez spécifique, je suggère que nous interrogions le CRIDON, qui est un organisme juridique spécialement dédié aux notaires, compétent pour nous apporter des réponses en présence de cas particuliers comme le vôtre. Cette consultation ayant un coût de 100?, seriez-vous d'accord pour que nous réalisions cette interrogation et ainsi nous adresser cette somme ?

Dans tous les cas, si les infos sont correctes cela rend impossible le rachat car bien au dessus des capacités d'emprunt de la fille.

La solution de rente viagère est-elle envisageable dans ce cas précis ?

Cela permettrait il d'adapter des mensualités réalistes avec un apport (bouquet d'entrée) conséquent (50k) en tenant compte de la décote de l'usufruit avec le temps vu l'âge du père ?

Par Rambotte

Il ne s'agirait pas d'un échange, mais d'un partage, et il faudrait que ce partage ne concerne que la nue-propriété en indivision, pour sortir de l'indivision en nue-propriété, votre père restant usufruitier des deux biens.

Dans l'attribution des biens dans le partage, vous devenez unique nue-propriétaire du bien A, et votre père devient unique nu-propriétaire du bien B (et donc plein propriétaire de ce bien), à charge de soultre.

Le partage entre plusieurs indivisaires en nue-propriété par attribution des biens grevés d'usufruit est quand même classique.

Il pourrait ensuite faire abandon (à caractère translatif) de son usufruit sur le bien A, abandon soumis à droits de donation a priori.

Par Nemrik182

Merci pour la réponse.

Cette solution réduirait le coût de l'opération ?

J'aimerai réussir à proposer cette solution à la notaire.

Par Rambotte

A priori, je pense, puisque s'agissant d'une indivision (sur la nue-propriété) d'origine matrimoniale et successorale, elle bénéficie du droit de partage de 2,5% de la masse partagée (et je pense que c'est calculé sur la valeur de la nue-propriété). Il y a bien sûr aussi les frais d'acte, que je ne sais pas évaluer.

Il ne serait d'ailleurs pas obligatoire que votre père fasse tout de suite l'abandon d'usufruit.

Il s'agirait de demander au notaire quel serait le coût de la sortie de l'indivision sur la seule nue-propriété, par attribution de lots en nue-propriété dans le partage, à charge de soultre, comme cela se passe classiquement entre des héritiers indivisaires sur plusieurs biens successoraux.

Ce qu'il indique concernant la jurisprudence, au sujet la valeur de la soultre plus élevée que le plus petit bien dans le cadre d'un échange, ne devrait pas valoir pour un partage.

Par Nemrik182

Voilà le mail que je pense envoyer à la notaire

Est-ce clair et valide ?

Merci beaucoup

Bonjour Maître

Pour rebondir sur mon courriel précédent, laissez moi apporter un peu plus de précisions à ma réponse.

Je reviens vers vous suite à notre rendez-vous et à votre proposition de deux ventes distinctes (montant total ~303 200 ? frais inclus).

Je vous remercie pour cette analyse, mais comme je l'ai expliqué dans mon courriel, ce montant dépasse malheureusement d'assez loin mes capacités financières actuelles. Cette option n'est donc pas réalisable en l'état.

Pour rendre l'opération possible, pourriez-vous étudier d'autres pistes telles que :

? un partage amiable limité à la nue-propriété avec soulte compensatoire et une convention d'occupation ?,

? une vente en viager (bouquet + rente ajustée),

? ou toute autre solution adaptée à ma situation ?

Je valide bien entendu la consultation du CRIDON pour sécuriser le montage.

Merci de m'indiquer les modalités (paiement, délai).

Je reste à votre disposition pour tout complément et vous remercie pour votre accompagnement.

Par Rambotte

Nous ne sommes pas des experts notariaux en ligne, nous sommes des quidams bénévoles, pouvant avoir des connaissances plus ou moins étendues. Ne mentionnez pas l'origine de vos idées.

Dites simplement quelque choses du genre :

Ne serait-il pas possible de sortir de l'indivision sur la seule nue-propriété par un acte de partage de cette nue-propriété indivise, dans lequel serait attribuée à mon père la nue-propriété de la maison B, et me serait attribuée la nue-propriété de la maison A, à charge de payer à mon père une soulte ?

Quel serait le coût d'une telle opération ? Nous croyons comprendre qu'elle serait soumise aux droits de partage de 2,5% sur la masse partagée, l'indivision étant d'origine matrimoniale et successorale ? Pourquoi une telle opération ne serait-elle pas possible ?

Dans ce contexte, à ce stade, mon père resterait usufruitier de la maison qui m'aura été attribuée. Nous verrons ultérieurement comment faire pour que je devienne plein propriétaire de cette maison (abandon translatif d'usufruit ?).

Inutile d'abonder avec des références juridiques.

La soulte ne serait pas de 140000?, ce montant correspondant à la soulte dans un partage supposé en pleine propriété.

Par Rambotte

Ah, je vois que vous avez profondément modifié votre premier jet de courriel au notaire.

Par Nemrik182

Oui je pense que votre réponse s'est télescopée avec ma modification, me rendant compte que je rentrais beaucoup trop dans le détail haha

Merci encore

Par CLipper

Bonsoir Nemrik,

(Pour ma gouverne ..j'ai un cas en attente de partage successoral a l'amiable avec 2 biens de valeurs tres inégales)

A l'occasion, si vous pouvez demander à la notaire les références jurisprudence sur lesquelles elle se base pour son "soulte disproportionnée "

Bonne soirée

Par CLipper

Bonjour,

J'ai un peu regardé jurisprudence et
Comme le dit d'ailleurs la notaire
Disproportionnée qd égale ou dépasse valeur du bien échangé.

Si les valeurs données sont
450 ke
170 ke
Soulte 140 ke
Ce n'est pas le cas..
Bien sur risque pour la notaire de faire acte partage
Mais ici peut être frilosité* de sa part..
Le CRIDON (avis de notaire) va éventuellement "se couvrir" aussi.

Je pense que pour avoir la position de l'administration fiscale sur cette opération de partage successoral, il vaut mieux directement interroger l'administration fiscale ..

Bonne journée

* une clause dans l'acte pourrait je pense la "protéger" de la faute professionnelle..

Par Rambotte

Sans ça, est-ce un problème de rester en l'état si aucun des deux n'a de velléités de vendre ?
Chacun occupe le bien dont il a envie, sans rien demander à l'autre (ou selon toute convention entre vous), et au décès de votre père, vous héritez de ses parts dans les deux biens.

Par Nemrik182

Alors il y a 2 raisons de ne pas vouloir laisser en état la situation.

- la 1ère, le père souhaite recevoir des fonds et s'en servir pour faire des travaux dans la seconde maison (que ce soit sous la forme de cash / rente / etc peu importe) - donc intérêt pécunier dans l'histoire
- la 2ème est que le père a une seconde fille issue d'une précédente union, avec qui il n'y a jamais eu de rapport de près ou de loin mais qui pourra demander son dû dans le cadre de la succession à son décès. Le but est aussi de sécuriser au mieux cet aspect là.

Par CLipper

Bonjour Nemrik,

Dans ce cas, ma démarche serait:

- soumettre le projet à un autre notaire, pour avoir un regard nouveau sur la situation et la demande des coindivisaires partage global.

En même temps

- pour sécuriser du côté fiscal, demander directement à l'administration.

- Lecture de bulletins administratif fiscale
(presque tout y est détaillé, on peut retrouver les éléments spécifiques à la situation exposée ici)

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912[/url]

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-10-20200630]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-10-20200630[/url]

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2034-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20-10-20130129]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2034-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20-10-20130129[/url]

PS: je pense qu'il ne faut pas parler aux notaires du côté "translatif" que pourrait revêtir ce partage d'indivision...

Ajout 9:50

Le fait que soulte financée (et non payée comptant) par vente ultérieure de la résidence actuelle joue en faveur d'un partage entre indivisaires et non de 2 ventes entre proprietaire.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136288/#LEGISCTA00006136288]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136288/#LEGISCTA00006136288[/url]

Par Rambotte

Pour la présentation d'un "projet", je pense que c'est la situation cible qu'il faut exposer.

Sachant qu'il me semble plus raisonnable de présenter une solution cible en termes de répartition de la seule nue-propriété.

Par Nemrik182

Bonjour et merci à tous pour vos précieux conseils.

J'attends déjà la réponse de la notaire actuelle à mon mail précédent pour voir sa réaction et si elle propose des solutions au vu des différentes contraintes évoquées.

Je vous partagerai le résultat pour voir comment avancer sur le sujet.

Merci

Par CClipper

Depuis le debut, je vois ça comme un partage successoral

Pour moi, toutes les conditions primaires sont réunies:

2 biens difficilement "gerables" dans le cadre d'une indivision et pourtant chacun y tient*

Les coindivisiaires ne veulent pas vendre car veulent les conserver dans le "patrimoine familial"

* un des co veut reprendre un des biens pour faire sa résidence principale.

* l'autre co veut entretenir l'autre bien personnellement et a besoin de liquidités pour financer les travaux.

C'est comme cela que j'ai vu le projet de départ..

Par Rambotte

Je pense que le projet initial n'a pas été jugé possible par le notaire à cause du "transfert" d'usufruit dans la situation cible.

L'usufruit n'est pas en indivision, et ne peut pas être traité par un partage entre deux personnes qui ne sont pas en indivision sur l'usufruit.

Le partage ne concerne que la nue-propriété indivise.

Par CClipper

Ah d'accord !

Je pensais que c'était une indivision de pleine propriété ..

(le pere n'étant pas le conjoint de la mere)

Mais alors, pourquoi la notaire leur a proposé de s'échanger, via rachat/vente, leur quote part de pleine propriété ?

Par Rambotte

Parce que la demande initiale consistait à recevoir la pleine propriété de la maison A !

C'est moi qui ai suggérée de ne traiter que la nue-propriété (éventuellement avec donation ultérieure d'usufruit).

Par CLipper

Oui Rambotte mais j'ai vu votre proposition comme voulant réduire le montant de la soulté (pas qu'elle paraisse moins "disproportionnée " à la notaire.

Et ce serait l'usufruit sur la moitié des biens , alors ?

Par Rambotte

C'est avant tout pour simplifier l'opération, pour qu'elle puisse relever du partage. De fait, la soulté sera plus faible, et les frais et droit aussi, probablement.

Le père est total usufruitier (plein propriétaire de sa part, et usufruitier successoral de la part de la mère).

Par CLipper

Pas sur pour l'usufruit sur l'entièreté des biens

Comme dit dans mon message d'avant , il peut y avoir cas de figure où la fille n'est pas seulement nue propriétaire sur la moitié mais vraiment propriétaire sur la moitié des biens, ?on ?

Moi aussi je recherche la voie du partage parce que ça en a tout les caractéristiques

Mais bien sûr les notaires doivent être précautionneux mais certains parfois le sont un peu trop..

Par Rambotte

Si c'est certain, dans le contexte de toutes les informations données. Le mail de la notaire reproduit le 12/11/2025 à 15:16 est très clair, dans le contexte où la notaire décrit les ventes à faire pour parvenir au résultat initialement escompté de pleines propriétés respectives sur chacun des deux biens.

Chaque bien est détenu par le père 50% PP et 50% US, et par

Nemrik182 50% NP. Le père est donc 100% usufruitier des deux biens.

L'origine en est le fait que les biens étaient la propriété commune du couple. Au décès de la mère, la fille a hérité d'une moitié de chaque bien grevée d'usufruit au profit du père.

Par Nemrik182

@Rambotte : je pense que c'est très bien résumé.

Et sûrement un cas classique en cas de succession matrimoniale.

Maintenant reste à voir si la notaire va accepter d'autres solutions que l'achat / vente (complètement hors faisabilité budgétaire)

La suite au retour de mail...

Si jamais, on interrogera un autre notaire dans les prochains jours.

Par CLipper

Okay désolé j'avais zappé cette info (que les parents étaient mariés!) et les calculs de la notaire (qui pour moi est bien - trop pour moi- focalisée sur cession croisée) ! !

Nemrik, il ne faut pas hésiter à consulter un autre notaire si l'actuelle campe sur ses positions..

Bon courage

Par CLipper

Citation notaire:

"Vente par vos soins au profit de votre père de la moitié en nue-propriété de la maison d'Arsac, pour un montant de 26 250? "

J'avoue que je ne comprends pas ce résultat pour le bien B évaluée à 170ke.

A et B ont-ils la même répartition de propriété ?

1/2 PP père et 1/2 NP fille ?

Par Rambotte

Oui, vu la nature explicitée des droits vendus, et qu'il n'est fait nulle part ailleurs d'autres ayants-droit.

Un mail même d'un notaire peut contenir des coquilles.

D'ailleurs, visiblement, il n'utilise pas le barème fiscal, ou alors ils l'utilisent pas les valeurs en pleine propriété mentionnées au tout premier message ?

Pour le bien A, $279500 = 225000 + 24,22\% \text{ de } 225000$.

A mon avis, le bien A était valorisé à 430000 lors de la succession, et l'usufruit est à 30%. Il a utilisé la valeur de la succession : $430000/2 \times 1,3 = 279500$.

Le bien B était-il valorisé 75000 lors de la succession ?

$75000/2 \times 0,7 = 26250$.

Bien entendu, l'opération doit se calculer avec les valeurs actuelles.

Par CLipper

J'avais trouvé 20% usufruit avec les valeurs notaires cession bien A et je ne retrouvais pas ce % usufruit sur bien B..

En effet, quoi qu'il en soit, il faudrait qu'elle se base sur les valeurs actuelles. Et pas forcément avec le barème fiscal si c'est des ventes, non ?

Si c'est un partage, a-t-on le choix du barème ?

Par Rambotte

Avec 20%, on n'arrive pas à des valeurs rondes.

Pour le calcul des droits fiscaux, le barème fiscal s'impose.

Mais pour la soultre effectivement payée, le barème économique devrait pouvoir être utilisé.

Par Nemrik182

Question subsidiaire

Si le scénario où la fille devient 100% propriétaire du bien via échange de part mais le père reste usufructue dans un premier temps.

Peut-on ajouter une clause d'occupation à l'acte pour sécuriser la fille si le père souhaitait revenir et qu'il y avait conflit ?

Est-ce quelque chose de commun ?

Par Nemrik182

Merci pour votre retour très juste.

Pour préciser, le père a 72 ans, donc selon le barème fiscal (article 669 du CGI), la valeur de son usufruit est estimée à 30 % et la valeur de la nue-propriété à 70 %. Exact ?

Effectivement, nous sommes bien conscients que l'usufruit ne se limite pas à l'usage : il implique aussi la prise en charge de l'entretien courant, de la taxe foncière, etc.

C'est justement pour éviter toute ambiguïté que nous envisageons d'intégrer une convention d'occupation à titre gratuit

et irréversible dans l'acte, afin de sécuriser l'usage de la fille sans pour autant léser le père dans ses droits d'usufruitier.

L'objectif est bien de :

procéder à un partage limité à la nue-propriété (fille => maison A / père ? maison B) avec soultre compensatoire, tout en maintenant l'usufruit du père sur les deux biens dans un premier temps, mais en encadrant son exercice par ces clauses pour éviter tout conflit ultérieur (occupation gratuite, pas de location, vente conjointe).

Pensez-vous que cette approche reste juridiquement équilibrée et praticable dans ce contexte ?

Par CLipper

Bonsoir Nemrik,

Usufruit 30% , faut donc déjà refaire les calculs

Sur valeur au jour du partage ou estimation proche des 2 biens pour trouver montant soultre(*)

--

Si la fille n'est plus nu propriétaire du bien B, le pere devient seul propriétaire du bien B, non ?

--

L'indivision avec la fille date de quand ?

Rambotte vous renseignera mieux que moi

Mais je pense que l'on peut encadrer ce partage avec ajout de clauses pour eviter les " dérapages".

Ajout (*) rapide calcul, je garantis rien, plus les yeux en face des trous ce soir

Soultre : 98 000 euros

Par Nemrik182

Bonjour

Je viens de mettre la main sur l'acte de propriété de la maison A.

Cela confirme bien le scénario faisable de rachat simple de nue propriété sans toucher l'usufruit du père ?

Sur la succession :

DROITS TRANSMIS SUR LES BIENS DEPENDANT DE LA SUCCESSION

Le notaire soussigné atteste que, par suite du décès, les biens et droits immobiliers dont la désignation précède se sont trouvés transmis aux ayants droit en leur qualité ci-dessus exprimée, de la manière suivante :
(le père) recueille la totalité (1/1) en usufruit
(la fille) recueille la totalité (1/1) en nue-propriété

CERTIFICATION ET ATTESTATION DU BIEN

"Monsieur (nom du père) pour la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit,

Madame (nom de la fille) pour la moitié en nue-propriété."

La pleine propriété du père c'est : 50% nue propriété / 50% usufruit ?

J'avoue avoir encore un peu de mal à tout cerner sur ce sujet.

PS : le père a 73 ans

Par Rambotte

La pleine propriété du père c'est : 50% nue propriété / 50% usufruit ?

A votre avis ?

Si votre père a 50% PP + 50% US et vous 50% NP, la somme des deux = 50% PP + 50% US + 50% NP.

S'il n'y a pas d'autre ayants-droit, cette somme doit aussi égaler 100% PP. Conclusion ?

Cela confirme bien le scénario faisable de rachat simple de nue propriété sans toucher l'usufruit du père ?
Cette situation d'indivision 50/50 sur la seule nue-propriété suite à succession est évidente depuis le milieu de la première page de cette discussion. Cette indivision à égalité peut être partagée par attribution des biens, à charge de soultre pour compenser la différence de valeur des lots. On se répète.

Par CLipper

Bonjour Nemrik,

Et dans la succession de la mère, y avait-il la moitié du bien B ?

Avec à l'arrivée, même répartition de propriété pour père et fille ?

Par Nemrik182

Finalement dans le bien B, contrairement à ce qu'elle pensait c'est un peu différent.

Elle a seulement 25% de nue propriété.

Après échange avec un conseiller patrimonial, le scénario va se concentrer seulement sur le rachat de nue propriété de la maison A et on va laisser de côté la maison B.

Pourquoi ? Car vu qu'il y a une demi soeur dans l'équation il sera plus sage qu'elle conserve les 25% sur l'autre maison, au moment où la succession devra avoir lieu au décès du papa.

Par Rambotte

Finalement dans le bien B, contrairement à ce qu'elle pensait c'est un peu différent.

Elle a seulement 25% de nue propriété.

Quelle est l'origine de ce bien ?

Qui en étaient les propriétaires à l'origine ?

Le notaire se serait-il trompé ?

Car ce qu'il écrivait est cohérent avec indivision 50/50 en nue-propriété sur les deux biens A et B, et usufruit sur la totalité de A et B pour votre père.

Vente par votre père à votre profit de la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit de la maison de Coupvray, pour un montant de 279 500?, auquel il faudrait ajouter 23 700? de frais, soit un total de 303 200?.

Vente par vos soins au profit de votre père de la moitié en nue-propriété de la maison d'Arsac, pour un montant de 26 250? auquel il faudrait ajouter 4 750? de frais, soit un total de 31 000?.

La moitié de la maison d'Arsac, pas le quart.

Par Nemrik182

Pour être honnête je pense que le notaire n'a pas du tout maîtrisé son dossier, c'est pour ça qu'on cherche ailleurs.
Voilà un extrait de l'acte de propriété que j'ai récupéré ce matin. (où alors je n'ai rien compris)

"Concernant le bien situé à ARSAC-EN-VELAY :

Monsieur (nom du père) pour les trois quarts en pleine propriété et un quart en usufruit,
Madame (nom de la fille) pour un quart en nue-propriété."

Autre point : on vient de faire un rdv courtier pour estimer la faisabilité du financement (j'ai donné des chiffres à valeur haute devant être confirmé par le notaire évidemment). Il nous dit que le seul point qui pourrait tiquer est que via rachat nue propriété, sans toucher à l'usufruit, les banques ne souhaiteront pas financer car le bien ne nous appartient pas à 100%. Il faudra voir peut-être en ajoutant le père sur une caution pour réunir la pleine propriété dans le dossier ou passer par une hypothèque.

Bref, on n'en est pas encore là, mais j'espère que ce point ne sera pas insurmontable.

Bonne soirée !