



Vendre ma part d'indivision à mes frère et s?urs.

Par Gilles NB

Bonjour,

Voici ma situation :

Je vis au Canada depuis 10 ans.

Ma mere vient de décéder en Ardèche, et lègue à nous 4, son appartement d'une Valeur de 60 000 euros. (3 pieces vétuste dans une cité HLM).

Mes trois frère et s?urs souhaite le garder et je souhaite le vendre. ils sont d'accord pour me racheter ma part. Jusque là, tout va bien ! Ils ont donc à me payer 5 000 euros chacun, (le tiers de mon quart), pour que tout soit dans l'ordre.

Ma question pose uniquement sur les frais de Notaire. En tant qu'acheteurs ils ont à payer les frais de Notaire. ils sont assez élevés, surtout si on les compare au prix de la part de l'appartement.

Auront-ils à payer 3 fois les frais de Notaire, meme si la transaction a lieu le meme jour ?

Le notaire doit il faire 3 actes notariés ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une seule transaction : vous vendez votre part à l'indivision de vos frères.

Par Isadore

Bonjour,

Et juridiquement il s'agit d'un partage, pas d'une vente, ce qui fait que les "frais de notaire" (incluant les taxes) seront moins élevés que lors d'une vente.

Par yapasdequoi

Rappel : en 2025 il est prévu une augmentation des taxes dans certains départements.

Par Gilles NB

Merci pour vos réponses.

Par Rambotte

Comme il s'agit d'une opération de partage (partiel) avec soulte,

Il est possible de partager à l'amiable les droits de partage et/ou les frais de notaire pour l'acte de partage partiel (ne faisant pas cesser l'indivision), avec soulte.

Toutefois, il faut bien voir que lors d'un partage ultérieur à trois, les indivisaires restants auront à nouveau des droits de partage à payer, et pas vous.

Quand le partage est complet, faisant cesser l'indivision issue d'une succession, les frais et droits sont calculés sur la masse partagée. Mais en cas de partage partiel, il me semble que c'est basé sur la valeur qui sort de l'indivision, mais je ne suis pas sûr, il faut vérifier le mode de calcul et quelle est son assiette.

Si l'assiette est la valeur des soultes, il y aurait une certaine logique à ce que ce soit vous qui preniez en charge les

droits et frais correspondant à la somme reçue.

Par Gilles NB

Est-ce que ce Partage peut/doit être fait en même temps que la succession, ou doit on le faire après l'acte de succession?

Par yapasdequoi

Si vous voulez éviter de vous déplacer, il est possible de donner une procuration à un clerc de l'étude qui signera à votre place.

Il est possible de faire toutes les signatures le même jour, mais ce sont des documents différents.

Par Gilles NB

Merci

Est-ce que juridiquement c'est une vente, c'est à dire que je dois fournir les diagnostics (isolation, termites...) ?

Par Rambotte

Est-ce que ce partage peut/doit être fait en même temps que la succession, ou doit on le faire après l'acte de succession?

C'est quoi "faire la succession" ? Il n'y a pas d'acte qui s'appelle "l'acte de succession".

Généralement, traiter une succession, pour un notaire, c'est :

- faire l'acte de notoriété décrivant les héritiers et leurs quotités de droits,
- si les héritiers le demandent, faire la déclaration fiscale de succession et payer les droit de succession le cas échéant, si les fonds de la succession le permettent,
- en cas de biens immobiliers, faire l'attestation immobilière après décès qui effectue la mutation de propriété du défunt vers les héritiers.

Il est peut-être possible de faire un acte de partage et une unique attestation immobilière après décès et partage, mais il faudrait demander au notaire.

Est-ce que juridiquement c'est une vente, c'est à dire que je dois fournir les diagnostics

Non, les acquéreurs sont propriétaires, ils sont censés connaître le bien, ils en savent autant que vous. C'est une vente, mais pas au sens habituel.

Le notaire appellera l'acte "vente à titre de licitation" "ne faisant pas cesser l'indivision". C'est une opération de partage partiel de l'indivision.