

Frais Rachat d'une maison après Séparation

Par ManuTchao84

Bonjour,

Je suis actuellement en pleine séparation. Avec mon ex-conjointe, nous avons fait construire une maison. Nous étions pacés au moment de l'acquisition du terrain, mais nous nous sommes dépacés depuis.

Elle détient 20 % du bien, et je souhaite lui racheter sa part pour un montant de 89 000 ?.

Pour ce type d'opération, quels seraient les frais de notaire à prévoir ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Par yapasdequois

Bonjour,

Les frais de partage sont de 1,1% du patrimoine à partager.

Consultez votre notaire qui vous fera une simulation.

[url=https://www.conseilsdesnotaires.fr/le-droit-de-partage-est-une-taxe-due-au-tresor-public/]https://www.conseilsdesnotaires.fr/le-droit-de-partage-est-une-taxe-due-au-tresor-public[/url]

Par Hibou Joli

bjr,

Ce logement est à ce jour une propriété indivise. Pour que l'ensemble vous soit définitivement attribué, il convient de payer un Droit de partage de 1,1% dont l'assiette sera établi sur la totalité de la valeur du bien de 450 000 ? soit environ 5000 ? (hors honoraires du notaire)

Par ManuTchao84

Bonjour,

Merci pour votre message. Donc si je comprends bien, ce sera 5000 euros minimum + Les frais du notaire.

Un notaire m'a estimé cela avec 9500 euros en frais au total, est ce que ça vous paraît cohérent ou non ?

Merci d'avance.

Par yapasdequois

C'est cohérent. Rien ne vous interdit de consulter un autre notaire....

Par ManuTchao84

Là où j'ai un peu de mal, c'est qu'on prenne l'entièreté de l'assiette du projet malgré que j'achète seulement 20% ...

Cela veut dire que quelque soit le % acheter, on prendra les mêmes frais.

C'est là où je trouve que ce n'est pas cohérent.

Par yapasdequois

Ce n'est pas un "achat", c'est un partage pour sortie de l'indivision.
et si vous calculez les frais pour un achat de 90 000 euros, c'est plus.

Par Hibou Joli

Le partage se fait sur la totalité de la valeur du bien. Cohérent ou pas c'est la loi. Point

Pour les frais de notaire d'environ 4500 ? ils font l'objet d'un barème obligatoire selon la valeur du bien et le notaire l'applique. Un autre notaire devrait vous donner un chiffre approchant. Vous avez toutes vos réponses

Par ManuTchao84

Ah oui merci, je m'attendais pas à cette somme.

Mais malgré ça, il est pas possible d'acheter ces 20% Sans faire de frais de partage ? Acheter simplement ses parts comme une vente classique ?

Par Hibou Joli

La réponse est NON

Merci de ne pas revenir par la fenêtre quand la porte est déjà fermée

Par yapasdequois

Avez-vous (juste pour le fun) fait un calcul des frais pour une "vente classique" ? On arrive à un montant supérieur...

Par Isadore

Bonjour,

Il existe une astuce que les notaires appellent la licitation-partage. En gros, au lieu de faire un partage classique, on simule une licitation (terme qui désigne une vente aux enchères). Cela permet dans certains cas de diminuer les frais liés à l'opération.

Il y a une fiscalité plus avantageuse pour les licitations quand le bien a été acquis par des partenaires pacsés.

On en avait parlé sur ce sujet, ça peut être un peu technique :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/achat-de-parts-d-indivisions-t60212.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/achat-de-parts-d-indivisions-t60212.html[/url]

Demandez une simulation à votre notaire.

Par CLipper

Manu tchao,

L'estimation des frais d'acte est elle détaillée ?

Cela permettrait de savoir sur quelle assiette et avec quels % d'émoluments, le notaire a fait son estimation
Et ainsi voir quel acte il compte rédiger pour ce rachat de soulté..

Par ManuTchao84

Je viens de regarder pour une "vente classique", effectivement on sera à 5.81% de frais sur 89 000 euros, ce qui tombe

à environ 5200 euros. C'est quasiment équivalent (d'après ce que j'ai compris).
La liction partage est apparemment pas possible vue qu'on a été pacser le notaire me dit...

Plusieurs questions (j'en profite pour avoir le plus d'expérience sur le sujet pour une prochaine fois)

- Est ce que si on revend le bien entièrement en état, est ce qu'il y aura quand même des droits de partages ? Ou pas du tout, chacun récupère son % et c'est bon ?
- Si on était encore Pacser, et que je souhaitais quand même racheter ses parts. Il y aurait quand même eu un droit de partage ?

Merci d'avance.

Par yapasdequois

Si vous vendez à un tiers, celui-ci paye les frais de notaire.
Ensuite vous partagez une somme d'argent entre vous, il n'y a aucun frais dessus.
(Sauf si désaccord sur les parts respectives dans ce cas il faut aller au tribunal, payer l'avocat, etc.)

En général c'est la solution choisie par les couples qui se séparent car la moins coûteuse.

Avez-vous précisé s'il existe encore un crédit bancaire en cours ?

Par ManuTchao84

Ce que j'ai en frais de marquer :
Droit de partage : 435 500,00 EUR x 1,10 % = 4 790,50 EUR
Arrondi à 4 791,00 EUR
Qu'il y a lieu de déduire de ce total la somme de NEUF MILLE CINQ CENTS
EUROS (9 500,00 EUR) figurant les frais de partage et de ses suites.

Il existe un crédit mais seulement à mon nom, pas à celui de madame. Donc non déductible d'après ce que j'ai compris.

Par yapasdequois

Prenez quand même la précaution de prévenir la banque de votre intention de rachat. Ce doit être une obligation indiquée sur le contrat de crédit.

Par Isadore

La liction partage est apparemment pas possible vue qu'on a été pacser le notaire me dit...
Peut-être pas avantageuse, mais elle est possible, il y a même un article de loi dédié :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000017923869/2007-12-28]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000017923869/2007-12-28[/url]

Par yapasdequois

C'est dommage de s'appuyer sur cet article qui prévoit des droits de 2,5% alors que les droits de partage pour sortie d'indivision sont à 1,1% !

Cherchez l'erreur ?

La réponse se trouverait quelquepart ici ?

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20200630]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20200630[/url]

Par Rambotte

Les droits de partage peuvent être partagés, si le partage est amiable.

Il me semble qu'aucun texte de loi ne stipule que les droits de partage, dans un rachat de part, sont dus par celui qui rachète.

Si les parties sont d'accord pour procéder à un partage amiable, sans que l'un soit plus demandeur que l'autre pour la sortie de l'indivision, une certaine logique conduit à faire que les frais de l'opération, voulue par les deux, soient partagés.

Il faut a priori faire appel au 746 CGI.

Par CClipper

Bonjour Manu,

""La liction partage est apparemment pas possible vue qu'on a été pacser le notaire me dit...""

Si le notaire vous a dit que liction partage pas possible , alors que c'est possible , cela veut peut etre dire qu'il veut calculer ses émoluments sur la totalité de la valeur.

Deux types de "frais":

- Les taxes de l'état avec assiette 100% valeur du partage et taux d'imposition fixée par la loi suivant le type de partage.
- Les émoluments du notaire (frais pour rédaction d'acte notarié) avec assiette et taux différents selon le type d'acte notarié.

Dans votre cas de figure, le notaire a en quelque sorte le choix de l'acte qu'il peut (et veut au final) rédiger.

Vous pouvez peut etre lui demander de vous simuler/ estimer les frais pour tous et ceux pour votre ex les différents cas de figure avec les valeurs de votre dossier..

Par yapasdequois

page 2 = on s'enlise avec des redites inutiles

Par CClipper

On s'enlise peut etre (vu que certains intervenants sur ce forum pensent que par définition, passé la page 1, on s'enlise)

Mais il a été donné en page 1 des infos inexakte

Donc qu'est ce qu'on fait ?

Peut que l'administrateur va décider de fermer le fil de Manu pour motif d'enlisement mais ce n'est pas, je pense, de la compétence d'une intervenante lambda.

Par CClipper

"" Plusieurs questions (j'en profite pour avoir le plus d'expérience sur le sujet pour une prochaine fois)

- Est ce que si on revend le bien entièrement en état, est ce qu'il y aura quand même des droits de partages ? Ou pas du tout, chacun récupère son % et c'est bon ?

- Si on était encore Pacser, et que je souhaitais quand même racheter ses parts. Il y aurait quand même eu un droit de partage ?""

Questions intéressantes !

La 2: je dirais: toute sortie d'indivision est un partage.

Le 1- intéressante car je viens de vendre* ma quote-part d' un bien en indivision et mon co indivisaire a fait de même puisque bien vendu entier a un tiers a l'indivision, et pas de droit de partage appliqué pour l'instant (mais c'est tout frais)

* frais d'acte a la charge de l'acquéreur.

PS : mais j'ai compris que vous même vouliez conserver le bien ?

Ajout de 12:00 la séparation est elle déjà actée ?

Aboutissant a une indivision 20/80 de 2 co indivisiaires qui ne sont pas pacsés ?