



Changement de titulaire d'un bien immobilier.

Par PascalBcn

Bonjour.

Ma compagne et moi sommes propriétaires de deux maisons, d'une valeur équivalente. Nous détenons chacun 50% de chaque maison, mais nous sommes maintenant sur le point de nous séparer. Nous voudrions donc désormais être chacun propriétaire unique d'une des deux maisons, chacun la nôtre. Notre idée est donc simplement de retirer un nom sur chaque acte de propriété, sans aucune transaction financière entre nous. Est-il possible de faire cela sans se ruiner en frais de notaire?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez pas "retirer un nom" ou "ajouter un nom" car il n'existe pas de document "acte de propriété".

Il est nécessaire de procéder à cet échange via un notaire qui calculera les droits de mutation entre vous.

Il actera la sortie de l'indivision ce qui permettra à chacun de devenir seul propriétaire d'un bien.

L'acte de mutation devra être publié pour chaque bien.

Comme l'indivision n'a pas comme origine ni un divorce ni une succession, c'est taxable au droit normal.

Par Rambotte

Bonjour.

Techniquement, ce ne sera sans doute pas un acte notarié d'échange, mais un acte notarié de partage de l'indivision sur les deux biens, chacun recevant son lot constitué d'un bien.

Comme indiqué, il n'existe pas d'acte notarié de retrait ou d'ajout d'un nom à un bien.

Et effectivement, il n'existe pas d'acte de propriété. Vos propriétés indivises actuelles résultent probablement des actes de vente dans lesquels vous étiez désignés acquéreurs en indivision. Ces actes notariés sont ce qu'ils sont, et vous ne pouvez pas réécrire l'histoire en réécrivant ces actes pour dire que vous étiez le seul acquéreur d'un des biens, et votre compagne la seule acquéreur de l'autre bien.

Pour modifier la propriété, il faut faire un nouvel acte notarié qui va décrire la nouvelle mutation de propriété.

Les actes notariés ne décrivent pas la propriété, ils décrivent la mutation, le changement, de propriété (donation, héritage, vente, partage, échange...) entre un ancien et un nouveau propriétaire.