Rachat part bien immobilier d'un ex concubin

Par Lapaille02

Bonjour,

Je souhaiterai avoir des informations concernant le processus de rachat de part d'une maison suite à une séparation (concubinage) et connaître notamment les frais de notaire associés.

En effet, je trouve différentes contradictions sur le net. Voici ma situation :

Mon ex copine et moi même avons décidé de se séparer après seulement 1 an de l'achat de notre maison. Je souhaite conserver le bien. Le valeur nette du bien est de 250000?, et il nous reste 240000? à payer. La quote part est de 50/50.

Nous avons ensemble convenu à l'amiable d'une soulte de 5000? à lui verser. Le notaire est OK avec cela (calcul basique) mais me demande de verser des frais de notaire à hauteur d'environ 10000? ??!

Or, j'ai cru comprendre que les frais de notaire étaient calculés au pro rata de la Soulte (400? dans ce cas...) et non de la part du bien récupérée? Y'a il des nuances à prendre en compte en fonction de "partage" ou "licitation"? Est une réponse acceptable de sa part en fonction de la situation?

Merci par avance pour votre support,

Cordialement

LAPAILLE

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ne mettez pas votre nom sur un forum public.

Les frais de notaire ne sont pas sur la soulte mais sur la valeur de la mutation soit la moitié de la maison.

Il vous faut l'accord de la banque pour cette opération, laquelle peut refuser si vous ne pouvez pas reprendre le crédit seul.

Dans un tel cas, il est en général plus économique de vendre à un tiers, vu les frais et les contraintes.

Par Lapaille02

Bonjour,

Merci pour ce retour rapide. Ce n'est évidemment pas mon nom affiché ci dessous.

Saurez vous me préciser dans quels cas, les frais sont ils annexés sur la soulte (cf nombreux liens internet)? Il semble exister une subtilité que je n'arrive pas à maîtriser.

En effet, pour la partie crédit, aucun souci pour assurer seul le prêt.

Crdlmt,
Mr Lapaille

Par yapasdequoi

Si la maison vaut 250 000 euros, vous devez acquérir 125 000 euros avec un crédit.
Utiliser ce simulateur de frais de notaire :
[url=https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-noaire]https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire[/urtl]

Je trouve par exemple : Vos frais (arrondis) 10 600 ?
Le total des frais représente 8% du prix d'acquisition dont 74% destinés au Trésor Public.

Par Rambotte

Il s'agit d'un simulateur pour l'acquisition d'un bien, pas sur un rachat de part avec soulte.

Par Lapaille02

Je confirme, cela serait donc 5,8% sur la part récupérée dans le cas d'une licitation? Soit ~ 7k?.

Crdmt

Mr Lapaille

Par yapasdequoi

Le notaire aura sans doute mal calculé...

Par Lapaille02

Pour le coup, c'est une jeune qui avait de base, du mal à comprendre le calcul d'une soulte, donc en effet je me méfie.

Avant d'aller solliciter un autre notaire, je voulais avoir un contre avis.

Merci
Mr Lapaille

Par Rambotte

Ce n'est pas une licitation, car la licitation, c'est la vente aux enchères. Très mauvaise pratique notariale d'appeler cet acte "vente à titre de licitation", alors que c'est une vente à titre de partage faisant cesser l'indivision.

Document chapeau
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20200630
(Lire le point 100 qui définit les licitations)

Document sur les partages
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2164-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20120912

Document sur les partages avec soulte
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-201209124

Après, il n'y a pas que les droits d'enregistrement, il y a les émoluments du notaire... Les notaires appellent toujours une somme large, et restituent le solde à la fin.

Par Lapaille02

On arrive au fameux point qui m'échappe. Ma notaire parle clairement de licitation dans ce cas là. Et il semble que c'est à "la liberté" du notaire de classer l'indivision en partage ou licitation.

Quel est financièrement le plus avantageux? Puis challenger le notaire sur ce choix ?

Par Rambotte

Ils appellent ça licitation, mais ils vont appliquer le BOI des partages avec soulte !
Ils ne vont pas appliquer le BOI des licitations, puisqu'il concerne les ventes aux enchères !

https://paris.notaires.fr/fr/actualites/le-mot-du-mois-la-licitation#:~:text=Dans%20la%20pratique%20notariale%2C%20la,de%20toutes%20les%20parts%20indivises.
Qui explique bien que c'est une pratique notariale d'appeler licitation quelque chose qui n'en est pas une.
Bref, il faut remplacer partout le mot "licitation" par le mot "partage" pour retomber sur ses pattes.

Par Lapaille02

Ce que je ne comprends toujours pas , et sauf erreur de ma part, c'est qu'il semble exister une voie de "droit de partage" plutôt que "licitation".

Le lien ci dessous comme d'autres détaille les différences de couts associés en fonction du type d'indivision.

https://www.bfmtv.com/immobilier/conseils-experts/philippe-van-steenlandt/separation-de-concubins-et-logement-partage-ou-licitation_AN-201607070247.html#:~:text=Concubins%20et%20licitation%20du%20logement&text=Aucun%20droit%20de%20partage%20ne,seul%20concubin%20attributaire%20du%20logement.

Dans le cas de partage en prenant l'exemple du lien ci dessus, semble plus avantageux ?

Merci,

Par Rambotte

Les concubins peuvent faire une vente aux enchères entre eux. Ils procèdent alors par voie de licitation. Mais on ne sait pas lequel des deux sera attributaire du bien. Ce sera celui qui dira le plus haut prix.

Lire le dernier BOI dont j'ai donné le lien (le point 1, 3ème phrase).
Il faut alors enchaîner sur celui-ci :
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20200630

Vous êtes piégés par le fait que les notaires appellent "licitation" ce qui est un partage.
Mais dans l'acte, on trouve souvent une phrase du genre "le présent acte procède au partage faisant cesser l'indivision".
D'où la fiscalité des partages.

Par fruit01

Bonjour Lapaille02,

Avez vous une réponse à apporté au forum ?
Avez vous réalisé une licitation ou un acte de partage.
Le cas échéant pourriez vous préciser comment ont été calculés les frais de notaires pour ce type d'opération?

Merci d'avance,