



Vente terrain constructible à indivisaire

Par Mariloma

Bonjour,
Dans le cadre d'une indivision, quel avantage aurait-on à vendre un terrain constructible à l'un des indivisaires plutôt qu'à un tiers extérieur ? Serait-ce sur les frais de notaire ou la plus value du terrain ?
Merci d'avance pour votre réponse.

Par CLipper

Bonjour,
Dans une indivision, vous ne pouvez pas vendre à un tiers sans l'accord de tous les indivisaires.
(si bien demembré, aussi accord de l'usufruitier.
Si " vente à un indivisaire et qui fait cesser l'indivision, c'est un partage. Si indivision issue d'une succession, droit de partage réduit, frais partagés entre indivisaires selon leur quote part dans l'indivision et sur la valeur du bien.
Si vente à un tiers, c'est une vente et les frais à la charge de l'acquéreur sur la valeur de la part vendue.

Par Mariloma

Indivision issue d'une succession. 1 indivisaire rachèterait les parts de tous les autres. Quand vous parlez de frais partagés réduits (quel pourcentage ou de combien), vous voulez dire les frais de notaire ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est celui qui achète qui paye les frais de notaire. Mais vous pouvez convenir de les partager.
Les frais de notaire pour une vente sont d'environ 8%, pour un partage c'est 2,5%.
Renseignez vous auprès de votre notaire !

Par Isadore

Bonjour,
En cas de vente à un indivisaire, l'opération est considérée comme un partage et non comme une vente, les "frais de notaire", incluant les droits, les émoluments et les taxes sont moindres. Il faut demander un devis au notaire.

Par ailleurs pour vendre à un tiers il faut l'accord de tous les indivisaires comme l'indique Clipper. Ou alors il faut forcer la vente aux enchères publiques dans le cadre d'un partage judiciaire, avec souvent un décote par rapport au marché. Si un indivisaire convoite le terrain, le principal avantage de lui vendre vos parts, c'est que vous le vendrez tout de suite au prix convenu, au lieu de vendre dans quelques années après une longue procédure à un prix dépendant de l'aléa des enchères.

Par CLipper

tous les autres. Quand vous parlez de frais partagés réduits (quel pourcentage ou de combien), vous voulez dire les frais de notaire

Ce que l'on peut appeler "frais de notaire", ce sont les montants qu'encaissent le notaire mais tout n'est pas que pour lui ?!

Il y a le droit de partage 2.5 taxe de l'État, des petites taxes fixes d'enregistrement par exemple, les émoluments du

notaire(tarif fixe pour son travail de notaire) peut aussi y avoir des honoraires (tarif libre) facturé par le notaire (exemple: pour negociation accord de partage..

Par Mariloma

Donc pour l'indivisaire qui rachèterait les parts des autres, les frais de notaire à sa charge serait de 2,5% si j'ai bien compris.

Pour ce qui est de la plus value, les autres indivisaires vendant leurs parts (reçus par succession) à cet indivisaire paieraient de la plus value sur le prix de leur part vendue à l'indivisaire en question et sa valeur déclarée lors de la succession ?