



Licitation obligatoire ?

Par Loulou12

Bonjour,

Mon frère et moi avons hérité de la maison de notre père. Mon frère souhaite racheter ma part pour acquérir la maison de notre père. La vente est donc faite à l'amiable. Le notaire nous parle de "licitation" ; ce qui m'a beaucoup surpris.

- Pourquoi faire une licitation pour notre cas, sachant que nous sommes consentants? Surtout que nous ne désirons pas mettre notre maison aux enchères.
- comment justifient-ils les frais de provisions ? Sachant que nous avons déjà réglés les frais de notaire.
- Y a t-il une autre solution que la licitation? Ne pourrait-on pas vendre comme une vente classique ?
- j'ai vu sur Internet qu'il y a également la possibilité de racheter la soulte, plutôt que la licitation. Mais en cas est-ce différent? Et quel est le plus avantageux ?

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par janus2

Bonjour,

C'est un abus de langage, on parle de licitation faisant cesser l'indivision quand un des indivisaires rachète les parts de tous les autres.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, c'est un peu comme le terme "rachat de soulte" employé pour "versement d'une soulte". La soulte est la somme d'argent que verse un indivisaire qui reçoit un lot d'une valeur plus élevée que celle à laquelle ses droits lui permettent de prétendre. On n'a donc aucune raison de la racheter. On la verse ou on la perçoit.

Dans votre cas, au sens juridique ce n'est ni une licitation ni une vente, mais un partage : votre frère va recevoir un lot composé de la maison, et vous un lot composé d'une soulte d'un montant équivalent à la moitié de la maison.

Les "frais de notaire", incluant les taxes, seront donc moins élevés que lors d'une vente classique (à un acheteur étranger à l'indivision).

Ce qui peut être indifféremment appelé par un notaire "licitation" ou "rachat de soulte" est tout simplement un "partage amiable avec versement d'une soulte" en bon français.

Par janus2

votre frère va recevoir un lot composé de la maison, et vous un lot composé d'une soulte d'un montant équivalent à la moitié de la maison.

Si j'ai bien compris, la succession est déjà réglée et le frère et la soeur sont propriétaires indivises de la maison. C'est donc bien d'un rachat de part dont il est question. Ou alors j'ai mal compris...

Mon frère et moi avons hérité de la maison de notre père. Mon frère souhaite racheter ma part pour acquérir la maison de notre père.

Par Isadore

Si j'ai bien compris, la succession est déjà réglée et le frère et la soeur sont propriétaires indivises de la maison. C'est donc bien d'un rachat de part dont il est question. Ou alors j'ai mal compris...

C'est ce que j'ai compris aussi, les héritiers souhaitent ici procéder à un partage.

Point de vue fiscal (et notarial), un indivisaire ne n'achète pas la part des autres indivisaires, il leur verse une soulte : [\[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432575/2007-01-01\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432575/2007-01-01)https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432575/2007-01-01[/url]

[\[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912\]](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912)<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912>[/url]

Même si un indivisaire repart avec la totalité des biens de l'indivision et les autres avec uniquement une somme d'argent, on ne qualifie pas l'opération de vente mais de partage. Il n'y a donc pas de prix de vente mais des soultes.

En pratique, la seule différence c'est le coût de l'opération : un partage est moins cher qu'une vente.

Je suppose que rien ne s'opposerait à ce qu'un indivisaire vende sa part à un autre indivisaire, mais à part payer plus cher, ça n'aurait pas d'intérêt.

Par janus2

Même si un indivisaire repart avec la totalité des biens de l'indivision et les autres avec uniquement une somme d'argent, on ne qualifie pas l'opération de vente mais de partage. Il n'y a donc pas de prix de vente mais des soultes.

Je ne suis pas tout à fait d'accord avec cela. Pour moi, le partage se fait au moment où l'on règle la succession. Si les héritiers décident de rester dans l'indivision puis, quelques années après, décident qu'un seul rachète les parts des autres, on ne parle plus de partage, mais bien de licitation faisant cesser l'indivision. C'est alors bien une vente immobilière.

Par Loulou12

Je vous remercie pour vos réponses.

Autre question : il est prévu de régler environ 9.100 euros "de provisions". Pourquoi devrions-nous régler ceci?

Et le montant vous paraît-il juste pour une vente à 250.000 euros, soit 125.000 euros chacun?

Par Rambotte

Bonjour.

Alors la détermination des parts indivises, au moment du règlement de la succession, n'est pas le partage. Le partage, par définition, c'est la sortie de l'indivision : tout indivisaire peut provoquer le partage (815). Le règlement de la succession, c'est le constat de l'entrée dans l'indivision, laquelle peut perdurer des années.

Un partage, donc une sortie de l'indivision, peut se faire au moyen du "rachat de part"* (l'un vend réellement sa part indivise à l'autre). Dans ce contexte, le prix de vente de la part indivise s'appelle une soulte. Et cette vente est bel et bien une opération de partage, qui conduit à une fiscalité spécifique du partage, différente de celle des ventes classiques, lorsque l'indivision est d'origine successorale.

* appelée absurdement "rachat de soulte"

Le vocabulaire sain que les notaires devraient employer, c'est "vente à titre de partage" et non "vente à titre de licitation". Puisque pour rappel, effectivement, la licitation, c'est la vente aux enchères.

On pourrait même préciser "vente à titre de partage faisant cesser l'indivision", sachant qu'à plus de deux indivisaires, il pourrait y avoir une "vente à titre de partage partiel ne faisant pas cesser l'indivision".

Les droits de partage sont de 2,5% de la masse partagée (la valeur du bien). Il y a aussi les frais d'acte et émoluments du notaire.

La loi ne précise pas qui doit payer les frais et droits de partage. Une certaine logique est que dans un partage amiable, les frais et droits devraient être partagés, plutôt que supportés par le seul acheteur de part.

Mais si le partage est vraiment demandé par l'un, et simplement accepté par l'autre, pour qui rester en indivision n'était pas un problème, alors une autre logique est que les frais et droits devraient être supportés par le demandeur au partage (qu'il soit vendeur ou acheteur).