



Application art 828

Par STPAR

Bonjour

voilà nous sommes 3 dans la fratrie et l'un d'entre nous a demandé à recevoir un bien parmi ceux de l'héritage il y a quelques temps : avec les ventes des autres biens il peut acquérir ce dernier lot et verser les soultes à ses 2 co-héritiers sauf que depuis, ce bien a augmenté de valeur du aux effets de yoyo immobilier sur la région

je suis d'accord pour retenir la 1^{ere} valeur du bien et mon frère d'accord sur la 2^{eme} valeur : ma soeur ne sait donc pas ce qu'elle va devoir régler comme soulte

qui pourrait m'expliquer les modalités d'application de l'article 828 qui dirait à priori qu'on peut déroger à un partage équitable du fait que cela n'était pas prévu au départ ou tout simplement

est ce que nous pouvons vendre nos parts à la valeur que nous voulons après avoir réglé correctement la taxe de partage pour être clean fiscalement

merci

Par Isadore

Bonjour,

La soulte à payer est en fonction de la valeur au jour du partage.

Il est possible de s'arranger un peu, mais une soulte trop basse pourrait être assimilée à une donation.

Il est en revanche parfaitement possible de verser des soultes inégales (autrement dit chacun peut vendre sa part au prix qui lui convient).

Si le rabais que vous consentez à votre s^{ur} reste tolérable par rapport au marché, il n'y aura rien de particulier à faire. Une estimation immobilière est toujours faite dans une fourchette.

Si le rabais est trop important, il faudra considérer que la remise est une donation.

Il est possible sur le plan légal que A reçoive une soulte de x euros, et B une soulte de y euros, B faisant en sus à sa s^{ur} une donation de z euros.

Le notaire vous conseillera.

L'article 828 du Code civil concerne le cas où le paiement d'une soulte a été différé et que la valeur du bien augmente ou diminue entre la date du partage et celle du paiement.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432594]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432594[/url]

Cela concerne des cas où le partage a déjà eu lieu, mais où la soulte n'a pas encore été versée. De ce que je comprends ce n'est pas votre cas où le partage du bien n'est encore qu'un projet.

Par STPAR

Merci pour ce retour bien expliqué et documenté

Il est parfaitement possible de verser des soultes inégales (autrement dit chacun peut vendre sa part au prix qui lui convient).

oui c'est ce que j'avais compris (mais seulement ça ..) car en tant que propriétaires indivis nous sommes libres de vendre nos parts comme nous voulons

nous disposons de 2 expertises à 3 ans d'intervalle, avec une élévation immobilière de 25 % mais qui devrait retomber un peu en 2025

si nous faisons ce partage avec une répartition inégale le meme jour sous forme de transaction (mais en payant la taxe sur le prix le plus élevé), pourrait on y voir une donation (après tout il y avait un aléa et non volonté de donner)
merci

Par Rambotte

Bonjour.

Comme indiqué par Isadore en fin de sa réponse, le 828 ne vous concerne pas actuellement.

Nous comprenons que votre s?ur veut racheter le bien, en payant une soulte à votre frère, et une à vous.

Le 828 concernera une réévaluation d'une des soultes (ou les deux), si des délais de paiement d'une des soultes sont convenus dans l'acte de partage que vous allez signer concernant ce bien (rachat de part avec soulte), lequel acte définira les valeurs des soultes au jour du partage (du rachat de parts).

Par STPAR

D'accord, merci, donc pas d'article 828, absolument pas, ni actuellement ni à venir

nous allons sans doute aller vers une transaction c'est à dire que ce serait un accord demandé aux parties par concessions réciproques si j'ai bien compris

moi je demande la valeur sur une 1ere estimation et mon frère sur la 2eme et les soultes ne seront pas identiques (delta 50.000 eur); la question est que s'agissant d'une transaction ça ne devrait pas entraîner la question d'une donation comment peut on en être sûr ?

Par Rambotte

Il serait bien que les deux soultes soient calculées en fonctions des valeurs minimales et maximales des valeurs d'estimations actuelles d'agences immobilières.

Et ne pas prendre par exemple la valeur dans la déclaration de succession d'il y a quelques années, qui n'est pas représentative de la valeur actuelle partagée.

S'il y a un delta de 50000 entre les deux soultes, cela veut dire qu'il y a un delta de 150000 sur les deux valeurs utilisées ?

L'utilité de la transaction, c'est d'empêcher l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage. La transaction exige un préalable de litige.

L'action n'est plus admise lorsqu'une transaction est intervenue à la suite du partage ou de l'acte qui en tient lieu sur les difficultés que présentait ce partage ou cet acte.

Par STPAR

merci de ces infos

l'un des héritiers a demandé la soulte sur l'estimation de la dernière agence et l'autre sur la 1ere (moi) car je ne veux pas utiliser la spéculation immobilière au détriment de ma soeur qui n'y est pour rien et qui est bien ennuyée

Comme il y a litige, il y a transaction avec règlement des soultes à la même date
celà fait effectivement 50 x 2

quel conseil ? Merci encore

Par Heniri

Hello !

Stpar c'est honorable de vouloir favoriser votre soeur en lui vendant votre part sur la base d'une estimation "dépassée" mais justement c'est ce qui commence à sentir la donation...

Comme cela vous a été dit par d'autres vendez lui votre part sur la base de la valeur basse de l'évaluation actuelle du bien, tandis que votre frère vendra la sienne sur la valeur haute de sa fourchette actuelle d'évaluation.

L'évolution du marché immobilier ne se fait pas détrimment de votre soeur, elle va devenir propriétaire d'un bien qui actuellement vaut plus de 20% que ce qu'il valait il y a qq années.

A+