



Rachat de parts ou licitation ?

Par Syntaxerror

Bonjour,

De leur vivant, nos parents ont fait don en nu-propriété d'une maison à ma s?ur et à moi.
Nos deux parents sont à présent décédés et ma s?ur souhaite racheter mes parts sur cette maison.
Nous sommes d'accord pour cet achat et avons convenu d'un prix sans difficulté.
Nous avons pris rendez-vous avec notre notaire pour ce qui nous semble un dossier simple de partage amiable avec rachat de parts, or, notre notaire nous a fait un état prévisionnel de frais pour une licitation.
Nous nous attendions à payer 2,5% en plus des frais de notaire et constatons qu'avec cette licitation, elle nous réclame plus de 10 000 ? de "frais de la licitation".
N'y a-t-il pas une procédure plus simple et moins onéreuse sachant que nous sommes d'accords sur tout ?

Nous devons signer chez la notaire dans huit jours et ne savons plus quoi faire.

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez demander un devis à un autre notaire...
Toutefois les droits d'enregistrements seront les mêmes, seuls les honoraires peuvent varier (un peu).

Par Syntaxerror

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.
Si je comprends bien, les 10 800? seraient les "frais de notaire" ?
Il s'agit d'une maison d'une valeur de 300 000 ?, ma s?ur me rachète donc 150 000 ?.
Les frais qui me sont comptés sont : 3 800 ? (moitié des droits de mutation)
Et à ma s?ur : 3 800 ? (moitié des droits de mutation) et 10 800 ? (frais de licitation).

Cela ne vous paraît pas énorme ?

Encore merci, la notaire doit me rappeler ce soir et je vais peut-être comprendre avant grâce à vous.

Par yapasdequoi

Les "frais de notaire" est un terme global imprécis qui recouvre tous les frais nécessaires à une mutation d'un bien immobilier.

La part la plus importante correspond aux taxes.

cf simulateur ici :

[url=https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire]https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire[/url]

Par Syntaxerror

Merci à nouveau pour votre célérité.

Effectivement, les frais semblent "énormes", mais sont dans la norme.

Comme la notaire emploie mal à propos le terme "licitation", nous avons eu peur qu'elle ait mal ficelé le dossier.

Par yapasdequoi

Ne tentez pas d'apprendre son métier à votre notaire ...

Par Rambotte

Bonjour.

Il s'agit bien d'une opération de partage avec soulte, faisant cesser l'indivision.

Un tel acte devrait logiquement s'appeler "vente à titre de partage", mais la pratique notariale appelle cet acte "vente à titre de licitation", alors qu'il n'y a ici aucune licitation.

Ce site des notaires explique bien qu'il s'agit d'une pratique notariale quant à la dénomination.

[url=https://paris.notaires.fr/fr/actualites/le-mot-du-mois-la-licitation]https://paris.notaires.fr/fr/actualites/le-mot-du-mois-la-licitation[/url]

S'agissant d'un partage d'indivision successorale, l'acte est bien soumis à droits de partage de 2,5% sur la masse partagée (ici, 2,5% de 300000?, soit 7500?).

Mais l'acte, comme tout acte notarié, est soumis aussi à des frais d'acte, incluant les émoluments du notaire. Ceci est a priori géré dans des annexes du Code du commerce.

Concernant le partage des coûts, aussi bien des droits de partage, que des autres frais d'acte, aucun texte, sauf erreur, ne régit ce partage des coûts.

Dans l'optique d'un partage amiable, il est concevable que l'ensemble des coûts nécessaires soient partagés au prorata.

Mais si le partage, certes amiable, est plutôt demandé par l'un et accepté par l'autre, sans que spontanément, l'autre ne soit demandeur, et n'aurait pas été gêné par rester en indivision, une autre logique pourrait dire que les frais sont supportés par le demandeur, qu'il soit vendeur de ses droits ou acquéreur des droits de l'autre.