



Frais échange parcelles ?

Par Esther

Bonjour,

Je vous écris afin d'avoir un renseignement que ne peut/veut pas me fournir le notaire avec qui je suis en lien. Avec notre voisin, nous voulons échanger des parcelles de nos terrains afin d'avoir des limites de jardin régulières. Nous lui céderions 41 m carré, et lui 286 m carré. Nous sommes en entente afin de faire un échange simple, sans argent. Nous paierons, puisque nous cédon moins de terrain, le géomètre et tous les frais de notaire. Il faut apparemment obligatoirement indiquer une valeur au mètre carré : nous avons donc demandé au notaire quelle valeur choisir afin d'avoir, bien sûr, le moins de frais possibles à payer. Il nous a répondu de faire comme nous le voulions, puis donné des réponses évasives. Je souhaite juste faire les choses correctement et honnêtement, comprendre, sans me "faire avoir" ; pourriez-vous m'aider, s'il-vous-plaît, en répondant à mes questions ? Comment peut-on estimer nos biens, et a-t-on le droit de les estimer au minimum pour avoir moins de taxes ? Comme les biens sont de taille différentes, qu'est ce que cela pourrait induire ? Et enfin, quel sera le détail des frais que nous auront à payer ? A préciser que nous et notre voisin avons acheté nos terrains (le notre avec maison ancienne, le sien avec maison qu'il construit, avec permis déposé préalablement, et sachant que les terres sont à présent en zone N) chez ce même notaire.

En vous remerciant pour vos réponses et votre temps !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour avoir des limites droites, vous avez prévu de refaire un bornage, vendre "ce qui dépasse chez vous" au voisin alors que lui vous rétrocède "ce qui dépasse chez lui".

Il y a donc :

- bornage
- création des 2 parcelles de terrain
- 2 actes de vente

Le prix du terrain est à évaluer au prix moyen du terrain dans votre zone.

Le notaire ne vous dit rien, parce que les prix sont libres à négocier en France.

Donc chacun de vous étant acquéreur d'une parcelle à l'autre devra s'acquitter des frais correspondant à la parcelle qu'il achète, en plus des frais de bornage qui devraient être partagés (mais c'est vous qui voyez)

Simulateur :

[url=https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/frais-dacquisition-dits-frais-de-notaire/]https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/frais-dacquisition-dits-frais-de-notaire/[/url]

Exemple pour un achat de 7 m2 dans le 77 à 200 euros/m2

Montant de l'achat 2100 ?

Frais :

Emoluments TTC du notaire 99 ?

Droits et taxes 121 ?

Emoluments de formalités et débours 1 360 ?

Contribution de sécurité immobilière 15 ?

Total 1 596 ?