



Rachat de parts d'une indivision

Par Clementine765

Bonjour,
Nous sommes trois enfants, nos parents nous ont légué en indivision leur propriété il y a une dizaine d'année.
Aujourd'hui l'un des enfants souhaite acheter les deux autres parts seulement le bien n'a plus la même valeur qu'il y a dix ans.
Le notaire de nos parents leur a affirmé que le montant de l'estimation du bien au moment de l'indivision ne peut être réestimé.
Est ce vrai ?
Le montant des parts ne peut être ajusté au prix réel du marché au moment du rachat par l'un des membres de la fraterie ?
Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour
Le notaire ne répond pas à la bonne question.
Vous pouvez vendre votre part au prix que vous convenez entre vous.

Par Clementine765

C'est très clair ! Merci de votre réponse rapide

Par Isadore

Bonjour,

Il doit y avoir une incompréhension.

Dans le cadre du partage, la soulte (somme d'argent versée par celui qui rachète la part des autres) doit bien évidemment correspondre à la valeur actuelle des parts.

Le notaire de nos parents leur a affirmé que le montant de l'estimation du bien au moment de l'indivision ne peut être réestimé.
Je ne comprends bien le contexte de cette affirmation.

Par Clementine765

Cela nous semblait bien étrange en effet. Ces propos nous ont été rapportés par nos parents, je pense aussi qu'il y a eu une incompréhension entre eux je souhaitais avoir une confirmation de nos doutes.
Merci !

Par Isadore

Je pense que le notaire parlait du contexte fiscal, par exemple du calcul des droits de succession.

Par JFAba

Bonjour,

Clémentine, vous dites que vos parents ont légué à leurs 3 enfants leur maison....je pense que vous voulez dire qu'ils ont fait une donation (de leur vivant puisqu'ils sont vivants)
c'est une donation avec réserve d'usufruit ? et l'indivision serait uniquement sur la nue propriété
ou êtes vous tous trois déjà propriétaire d'1/3 de la maison ?

Le notaire a peut être voulu parler du "sort" de cette donation dans la succession d'un des donateurs (avant les 15 ans de la donation)...

Par Clementine765

Bonjour,
Nos parents ont effectivement fait une donation de leur vivant de la propriété (terrains+maison+dependances) en gardant l'usufruit uniquement sur la maison. Nous sommes tous trois propriétaires du domaine ainsi que de la maison en nue propriété si j'ai bien compris.
Mon frère s'installe dans la maison (+terrains...) et souhaite acheté les deux parts restantes.
Seulement l'information qui nous a été relayée est que le montant estimé du bien tout confondu est fixe et restera inchangé au moment du rachat des parts par un des propriétaires. Mais je saisi qu'il y a certainement eu une incompréhension entre mes parents et leur notaire.

Par Clementine765

Quel est ce délai de 15ans sur la donation ?

Par Rambotte

Bonjour.

Si les parents ont demandé s'il était possible de modifier l'acte de donation pour y mentionner la valeur actuelle, évidemment, le notaire a répondu que ce n'était pas possible.

Est-ce que le bien a été donné en indivision au terme d'un acte (faussement) dénommé "donation-partage" ?

S'il est vrai qu'il n'y a pas réévaluation d'une (vraie) donation-partage lors du calcul de la réserve, ici on est dans un contexte de rachat de part indivise, et donc une fausse qualité de partage conférée à une donation n'empêche pas la réévaluation.

Il faut donc réévaluation la pleine propriété, et en déduire la valeur de la nue-propriété (et en matière civile, le barème économique devra s'imposer en cas de désaccord pour utiliser le barème fiscal).