



Licitation de biens et indivision en union libre

Par **manufortune**, le **16/01/2014 à 21:43**

Bonjour, j'ai un dossier en cours devant notaire pour une indivision suite à une séparation en union libre.

Indivision pour un bien immobilier de 175000 e et une voiture de 4500e, après déduction des apports respectif des deux parties, pour pouvoir conserver ma maison je dois m'acquitter d'une soulte de 35000 euros envers madame, plus les frais de notaire que madame ne veut pas prendre pour moitié à sa charge pour un montant de 9600 e.

Ma question est la suivante, les frais de cette indivision sont-ils justifiés ? pour une soulte de 35000 e.

Merci d'une éventuelle réponse

José .

Par **JuLx64**, le **16/01/2014 à 22:22**

Non, ça ne colle pas.

Les droits sont de 2,5% sur la valeur du bien partagé hors soulte, et de 5% sur la soulte. Ça devrait faire dans les 5000 €, plus les émoluments du notaire. On ne peut pas arriver à 9600 €.

Demandez au notaire le détail du calcul.

Par **domat**, le **16/01/2014 à 22:43**

bsr,

à mon avis il ne faut pas déduire les apports de chacun pour calculer les droits à payer au trésor public et les émoluments du notaire.

Quant aux frais ils sont à la charge de l'acquéreur sauf si les parties en décident autrement.

cdt

Par **JuLx64**, le **16/01/2014 à 22:51**

De ce que je comprends, ce n'est pas ce qui a été fait. Les apports n'ont servi qu'à calculer le montant de la soulte, ce qui est normal.

Par **manufortune**, le **17/01/2014** à **06:05**

Bonjour, merci de confirmer mes doutes, j'ai demandé la décomposition des frais d'acte de cette indivision à ce notaire. J'attends qu'il me justifie les montants des émoluments. J'ai eu le tort de n'avoir pas demandé un devis lors de mon premier rdv, et lui m'avait dit que les frais étaient partagés entre les deux parties. Effectivement les apports de chacun ont permis de calculer la soulte. Merci de m'avoir éclairé et tous vos futurs renseignements sont les bienvenus.

Par **janus2fr**, le **17/01/2014** à **08:54**

[citation]Les droits sont de 2,5% sur la valeur du bien partagé hors soulte, et de 5% sur la soulte.[/citation]

Bonjour,

Si mes souvenirs sont bons, ce n'est pas sur la soulte que se calculent les 5%, mais sur la valeur réelle de la part d'indivision.

Si, par exemple, on a ici une indivision 50/50, il faut donc prendre 50% de 175000€ soit 87500€ et non la valeur de la soulte (35000€).

Le calcul du notaire paraît alors correct...

Par **manufortune**, le **17/01/2014** à **18:54**

Bonsoir, j'ai omis de préciser qu'il reste un passif sur ce bien immobilier, et que la soulte a été calculée en fonction des apports et passifs.

Par **manufortune**, le **24/01/2014** à **16:59**

Bonjour, pour infos.... lors d'une séparation en union libre avec un bien immobilier, il vaut mieux être au moins pacsé lol (jaune).

L'état te plume même sur un bien avec du passif; 2,5% de droit de partage sur la soulte, 5,09% de droit commun, plus la taxe de publicité et pour finir le notaire qui te prends 1,25% d'émoluments. Soit aux alentours de 8000 euros.... de quoi avoir encore envie de construire une vie à deux.

Pis, je remercie le service des impôts de chez moi.... incapable de me fournir une explication sur la fiscalité immobilière, plus apte à te ponctionner que renseigner.

Vive l'administration....

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **17:04**

Eh oui... C'est pourquoi je préconise, à chaque fois que c'est possible et contrairement à ce

que font la plupart des couples, d'acheter seul. Ou sinon en SCI, qui offre l'avantage que les droits d'enregistrement sur la cession des parts ne sont payés que sur leur valeur nette.

Par **manufortune**, le **24/01/2014** à **17:12**

Bonjour julX64, l'amour rends aveugle.....au point pour mon cas d'avoir payer seul le terrain ou sis la maison et d'avoir mentionner sur l'acte d'achat le nom de madame. Le notaire ne m'a même pas mis en garde pour une éventuelle séparation....enfin va falloir que je passe au tiroir caisse.

Par **janus2fr**, le **24/01/2014** à **19:44**

Bonjour,

Les notaires, dans l'ensemble, sont à présent de bons conseils sur ce sujet. Je fais pas mal de placements immobiliers locatifs avec ma compagne (non pacsés) depuis 30 ans. J'ai vu leur discours s'étoffer au fil du temps sur les précautions à prendre, en particulier à veiller à ce que le financement réel soit bien conforme au titre de propriété (par exemple éviter d'acheter à 50/50 quand on sait qu'un seul des deux va financer).

Par **manufortune**, le **24/01/2014** à **20:21**

J'ai eu par malchance affaire à un notaire vieillissant....il est vrai que ceux d'aujourd'hui sont plus au fait des lois. A ceux qui lise ma déconvenue, un simple conseil...Avant de vous investir avec quelqu'un clarifier tous les aspects d'une vie commune.

Par **domat**, le **24/01/2014** à **20:33**

bjr,

malheureusement vous ne pourrez pas empêcher des concubins d'acheter un bien immobilier malgré les mises en garde du notaire sur les problèmes en cas de séparation par principe conflictuelle.

par contre je partage tout à fait la position de janus, il faut que le titre de propriété soit le reflet du financement.

cdt

sans oublier l'adage: "quand on aime, on ne compte pas ; quand on n'aime plus, on commence à compter".

Par **janus2fr**, le **25/01/2014** à **10:04**

[citation]malheureusement vous ne pourrez pas empêcher des concubins d'acheter un bien immobilier [/citation]

Et heureusement encore !!!

Avec ma compagne, nous en sommes à une quinzaine d'achats à 50/50, je ne vois pas bien pour quelle raison, quelqu'un pourrait nous empêcher d'acheter.

L'indivision n'est pas réservé aux concubins, n'importe qui peut acheter un bien à plusieurs...

Par **JuLx64**, le **25/01/2014** à **12:31**

Peut oui, bien entendu, mais franchement dans votre cas ce n'est pas ce que j'aurais recommandé. Compte-tenu du nombre de biens, un montage par une SCI me semblerait beaucoup mieux approprié, notamment lorsqu'il s'agira de les transmettre.

Et comme indiqué précédemment, tout se passe toujours bien tant que les concubins sont en couple. C'est ensuite que les choses se compliquent souvent...

Et bien évidemment en cas de succession, car si vous n'êtes ni marié ni pacsé vous allez devoir payer 60% de droits sur des biens que vous considérez probablement, et à juste raison, comme déjà à vous. Et ce dans le cas, en pratique minoritaire, ou chacun a fait un testament en faveur de l'autre. Dans le cas contraire c'est encore pire, vous n'héritez de rien, et vous retrouvez en indivision au mieux avec vos propres enfants, au pire avec ceux d'un lit précédent, ou d'un neveu, cousin éloigné ou autre, du compagnon décédé. Et dans ce cas bonne chance pour parvenir à continuer à gérer correctement les biens...

Par **janus2fr**, le **26/01/2014** à **16:09**

[citation]Et bien évidemment en cas de succession, car si vous n'êtes ni marié ni pacsé vous allez devoir payer 60% de droits sur des biens que vous considérez probablement, et à juste raison, comme déjà à vous. [/citation]

Bonjour,

Non, pas de souci pour cela, au décès de chacun, nos enfants hériteront.

L'indivision avec les enfants est une situation courante, y compris dans le cas de couples mariés.

Pour protéger le concubin survivant, il existe des moyens, telle l'assurance vie par exemple (ce que nous avons choisi).