Image not found or type unknown

Rachat de soulte et frais de notaire

Par **aaalex78**, le **15/02/2011** à **11:02**

Bonjour,

Suite à une séparation conjugale, j'ai fait le choix d'acheter la part du bien que nous avions acheté (50/50).

Nous n'étions ni mariés, ni pacsés.

Afin de régulariser l'acte de vente, le prix de 81 500€.
De ce prix, il y a lieu de déduire la quote-part du prêt existant incombant à mon ex conjointe (31 192€).
Il me reste donc 50 307€ à devoir à devoir à mademoiselle X.

Le notaire me demande à moi seul, la somme de 6 500€ de frais.

Je n'ai de cesse de le relancer pour obtenir le détail de la prestation, mais sans succès.

- J'aimerais savoir si le calcul du tarif demandé par le notaire doit reposer sur la somme totale ou sur la somme moins la quote-part.

- Par ailleurs, est-ce qu'il m'appartient à moi seul de régler la totalité des frais encourus?

Merci de l'attention que vous porterez à ce post, ainsi que les réponses apportées.

Cordialement

Par **fra**, le **15/02/2011** à **11:25**

Bonjour,

Le montant des frais de notaire est calculé sur l'actif brut, soit sur la somme de 81.500,00 euros. Il convient, tout de même, de vérifier si la provision sur frais rapportée correspond bien au tarif calculé sur cette base. En cette matière, ce sont des émoluments (tarifés) et non des honoraires (libres)qui sont perçus par le Notaire. Vous avez raison de demander un détail de ladite provision.
Ici, nous ne sommes pas en présence d'une vente mais d'une cession de droits indivis réalisée entre concubins.
Pour savoir si vous devez payer, seul, le prix de cette cession, vous devez lire le projet sous

la rubrique "paiement du prix" et poser toutes les questions utiles à votre Notaire.

Par **aaalex78**, le **15/02/2011** à **12:02**

Tout d'abord merci d'avoir répondu si rapidement.

Si je comprend bien, il faut que je m'assure auprès de mon notaire que les frais (en l'occurence 6 500€) soit bien calculés sur la base de 81 500, et que ce ne soient pas des honoraires mais des émoluments (ainsi que les frais de papeterie, etc...) qui sont inclus dans les 6 500.

Désolé pour le classement du post dans achat immo, je vais voir si je peux modifier vers une catégorie cession de droits ou approchante.

Ensuite , je vous cite:
"Pour savoir si vous devez payer, seul, le prix de cette cession, vous devez lire le projet[...]"
Le dit projet, est bien le document fourni par le notaire avec celui du détail des frais?

Merci.

Par **fra**, le **16/02/2011** à **16:32**

Bonjour,

Vous êtes sous la bonne rubrique, d'une part, et, d'autre part, le projet est bien l'acte transmis par le Notaire avec le calcul des frais.

Par **hotball**, le **16/02/2011** à **16:58**

Bonjour,
si j'ai bien compris, la valeur de votre bien est de 163000 euros et vous rachetez la moitié soit 81500.

L'acte qu'a du vous proposez le notaire est une licitation faisant cesser l'indivision.

Ces émoluments se calcul sur la valeur global au tarif S1 coef 2/3
soit 1335 euros ttc, auquel il faut rajouter les fameux émoluments de formalité entre 300 et 400 euros.

Ensuite vous avez des droits à payer au taux de 5.09 % sur la part achetée soit 81500*5.09% plus le salaire du conservateur au taux de 0.10 % sur la valeur du bien soit 163000*0.10% soit un total de 4311 euros.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ensuite des petits débours telle que les états hypothécaires.

Il faut savoir que la somme demandée est une provision et qu'à la fin le notaire vous restitura le trop perçu.

Un site qui pourra vous donner un complément d'information sur les émoluments du notaire :http://caissier.perso.sfr.fr/

Par **aaalex78**, le **16/02/2011** à **22:57**

Bonjour,

C'est exact, la valeur du bien est estimée à 163 000€.

Merci pour le détail du calcul, cela me fait dire que je devrais recevoir le projet d'ici demain matin.

Nous n'avions pas souscris d'hypothèque, mais une caution.
De ce fait (comme me l'avais annoncé l'assistante du notaire)cela réduit la note.

Chouette le lien en complément d'information, ça permet d'approfondir et mieux comprendre les rouages des rémunérations notariale.

Je ne manquerais pas de vous aviser de la régularité du projet.

Bonne soirée

Par **aaalex78**, le **17/02/2011** à **23:27**

Bonjour,

Je viens de recevoir le courrier de l'office notariale;

Le versement à la signature n'est finalement pas de 6500€ mais de 6 847.
Pour ce faire, le notaire utilise la formule suivante:

[Prix de la soulte(déduction faite de la quote-part) +
Frais d'acquisition +
Montant restant dû de l'ancien prêt] -
Montant du prêt à recevoir à la signature(soit prêt pour soulte+prêt remboursement ancien crédit immo)

En chiffres, on obtient:

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

50 307+6 500+62 385 - 112 345 = 6847

L'intitulé de l'acte que me propose le notaire est "vente Mlle X/M.Bertheau". Il n'est mentionnée nul part "licitation faisant cesser l'indivision".

Est-ce que je dois craindre que l'office notarial ne considère les 2 emprunts nouvellement contractés -afin de payer la soulte ainsi que celui destiné à rembourser le montant restant dû de l'ancien prêt-, comme étant de nature à considérer l'acte comme une vente, et non comme une cession de droits indivis réalisée entre concubins?

Désolé pour la complexité et les détails de mes questions.

Je ne manquerais pas de demander une nouvelle fois le détail du calcul des prestations.

Bonne soirée

Par **fra**, le **18/02/2011** à **10:26**

Bonjour,

A propos de la qualification juridique de votre acte, sans avoir consulté les pièces du dossier, il est possible de considérer, comme le déclare Hotball, que votre acte constitue une ***Cession à titre de licitation faisant cesser l'indivis***ion[/b], et non une vente pure et simple, car ce qui doit être dissous, dans votre cas, est une indivision.
La licitation est assimilé à un partage et n'est pas soumise à la même fiscalité. Le droit de partage est nettement moins élevé, en pourcentage (environ 1%), que le droit d'enregistrement applicable à la vente (environ 5%).
L'organisation financière de l'opération est indifférente.
En conclusion, vérifiez ceci dans le détail de la provision pour frais que vous avez reçu du Notaire, sous la rubrique "fiscalité".

Par **aaalex78**, le **18/02/2011** à **10:45**

Bonjour,

Je viens de joindre l'assistante du notaire, à laquelle je demande si l'acte considéré comme une vente ne devrait pas être considéré comme une cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision.

Cette personne me répond que comme nous ne somme ni mariés ni pacsés, il n'y a pas lieu de considérer cela comme une vente.

Je vais chercher un peu sur le forum ce qui se dit en la matière.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **hotball**, le **18/02/2011** à **11:20**

Bonjour,

Souvent il est dit vente à titre de licitation faisant cesser l'indivision. Je pense que c'est ce qu'a voulu dire le notaire.

Par contre attention, comme l'origine de l'indivision n'est ni successorale ni communautaire (ce qui semble être votre cas), la fiscalité qui s'applique est celle d'une vente à savoir 5.09 % sur la part achetée(sous réserve d'avoir vu votre dossier).

Bonne journée

Par **NMMC**, le **04/07/2013** à **12:40**

Bonjour,
Dans le cadre d'un état liquidatif rédigé en projet par le notaire (partage judiciaire), au final des comptes, il reste une soulte qui m'est due. Mon ex-conjoint ne la réglera jamais car il a organisé son insolvabilité. Même, si cette somme n'est jamais réglée, y a t il quand même obligation de régler des frais et droits de partage, ainsi que des frais de mutation sur le montant de cette soulte pour obtenir la liquidation de la communauté ? Merci d'avance de votre aide.

Par **landais**, le **14/06/2014** à **17:20**

Bonjour,

Suite au décès de notre mère,nous héritons d'un appartement d'un avis de valeur de 95000€. Nous sommes 3 frères et je souhaite faire un rachat de soulte car nous ne souhaitons pas rester en indivision et me rendre propriétaire de ce bien.
De quel montant seront les frais chez le notaire et que contiendra le projet de rachat de soulte pour pouvoir le présenter à ma banque et obtenir un pret.
Cordialement,

Par **nonoacheu59**, le **16/06/2014** à **21:48**

Lors d un rachat de soulte lors du décès de ma maman j ai racheter sa maison donc.la soulte mais sur l acte norariale il n est a aucun endroit stipulée que ma femme soit propriétaire avec moi de la.maison j aimerai qu elle le soit comment faire? Y a t il juste une rectification gratuite auprès. Du notaire afin de lui demander qu elle soit propriétaire avec.moi etant donnerque le credit immobilier est bien a nos 2 noms QUE FAIRE?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **FLOPB59250**, le **01/07/2014** à **15:40**

j'ai une autre question en matière de frais de notaire suite à l'établissement d'un acte pour acte de liquidation et de partage de communaute soumis à homologation. Le notaire me demande des frais à prévoir pour le jour de la signature (4 200 euros par conjoint), ce réglement est encaissable de suite ou pas ? car vu le montant, nous ne disposons pas de cette somme chacun;

Par **fanfan la marmaille**, le **11/05/2015** à **13:59**

Nous avons construit en indivision une grande maison,soit 2 logements en mitoyenneté, identiques avec un même toit et mon ami vend sa part.je suis d'accord pour le rachat.De ce fait quels sont les documents à fournir au notaire pour cette vente.

Par **melanietro**, le **01/12/2015** à **22:10**

Bonjour à tous,

Ni marié, ni pacsé, un enfant.
Achat d'une maison il y a un peu plus d'an an en indivision 44,17 % pour monsieur, 53,83 % pour moi. Apport de 80 000 pour monsieur, 50 000 pour moi.
Le remboursement du prêt immobilier se fait à hauteur de 36,66 % pour monsieur et 63,34 pour moi.
Valeur estimé actuelle du bien 360 000 euros
Prêt en devise CHF taux capé +1 %, Solde restant dû sur le prêt : 345.545,37 €

Je souhaite connaitre le montant de la soulte si je reprends le prêt seule.

Deux notaires m'ont donné des valeurs très différentes ! Qui croire et comment négocier ?

Merci beaucoup et belle journée à tous

Par **dionysos77220**, le **02/12/2015** à **09:27**

bonjour

suite a séparation, le rachat de soulte est envisagé. L'acquisition a été faite a 50-50%, il reste 124000 de credit immobilier et 8500 de pret 1% patronal.

doit t'on comptabiliser les 2 prets ou uniquement le pret immobilier ?

dans l'objectif de ne pas faire perdre d'argent au vendeur de sa part sans mettre en difficulté

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'acheteur, est t'il possible de sous evaluer le prix de la maison en accord pour faire diminuer la soulte et d'ajouter une clause sur une future revente d'un pourcentage a versé au vendeur (10% du prix de vente par exemple) ? l'idée étant de permettre au vendeur de pouvoir recuperer a moyen ou long terme un montant egale voir superieur a la somme qu'il toucherais si le bien etait evaluer a un montant plus elever a ce jour et au vendeur de pouvoir régler les frais engendrer au jour du rachat

Par **janus2fr**, le **02/12/2015** à **09:37**

[citation]est t'il possible de sous evaluer le prix de la maison en accord pour faire diminuer la soulte et d'ajouter une clause sur une future revente d'un pourcentage a versé au vendeur (10% du prix de vente par exemple) ?[/citation]
Bonjour,
Ce serait le meilleur moyen de démontrer une donation déguisée, donc de devoir tôt ou tard, payer des frais de donation...

Par **catou13**, le **02/12/2015** à **10:07**

Bonjour,
Ma réponse s'adresse à Mélanietro.
Concernant le prêt, les quotités de 36,66% et 63,34% que vous indiquez ne sont elles pas celles de l'assurance décés-invalidité ?
Donc la liquidation à mon sens est la suivante :
Valeur immeuble 360.000 euros - Solde du prêt 345.545,37 euros soit un actif net de 14.454,63 euros.
Droits de chacun :
Mr : 14.454,63 x 44,17 % = 6.384,61 euros
Mme : 14.454,63 x 53,83 % = 7780,92 euros.
Donc la soulte à votre charge s'élève à 6.384,61 euros.
Maintenant cette somme pourrait se compenser avec la différence à votre profit entre les sommes remboursées par vous-même et votre compagnon au titre du prêt...
PS : Vous indiquez "*Achat d'une maison il y a un peu plus d'an an en indivision 44,17 % pour monsieur, 53,83 % pour moi. Apport de 80 000 pour monsieur, 50 000 pour moi*" Comment se fait-il qu'avec un apport supérieur Mr ait acquis une quote-part indivise inférieure à la votre ?

Par **dionysos77220**, le **02/12/2015** à **13:47**

merci janus2 pour ta réponse

concernant mon raisonnement, ce ne serais pas pour deguiser une donation, puisqu'a ce jour, ma compagne ne recupererais que 7000 a 8000 euros. en diminuant le prix pour arriver a une part de 1000-2000 euros, mais avec une clause a conclure lui permettant de recuperer 10% sur une vente du bien, si cela se produit quelques années plus tard, elle pourrais sans evolution des prix du marché récupérer 15000 euros, soit le double, je me demandais si cela

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pouvait etre jouable.

Par **catou13**, le **02/12/2015** à **15:12**

Bonjour Dionysos,
L'autre solution serait de faire le partage avec une évaluation de l'immeuble au prix actuel du marché et de stipuler que tout ou partie de la soulte est payable "à terme" dans un délai de 5 ans maximum et au plus tôt dés la vente du bien par l'attributaire. On pourrait même indiquer que ladite somme serait productive d'intérêts et sécuriser le créancier de la soulte en inscrivant sur le bien à son profit un privilège de co-partageant...

Par **dionysos77220**, le **02/12/2015** à **15:35**

cette idée est a creuser, si elle peut etre accepter par le notaire, cela peut permettre de payer la soulte a terme et pouvoir financer egalement les frais de notaires, on m'a parler de 12000 euros.

d'ailleurs pour ceux ci, c'est assez confu. J'ai lu que pour un couple en union libre, les frais equivalait a ceux déboursé lors d'un achat classique immobilier, soit en gros dans mon cas, 12000 euros sur le capital restant du plus la soulte (138000+7000)

d'un autre coté, j'ai aussi lu que les frais se monterais plutot sur le montant de la soulte a hauteur de 5.09% et 2.5%, soit approximativement 1000-1200 euros.

vu notre statut, je penserais que la solution la plus proche de la réalité serais la 1ere, mais j'avoue que je suis assez perdu, surtout que la séparation est toute recente et pas encore digéré.

Par **melanietro**, le **02/12/2015** à **21:14**

Merci beaucoup pour vos reponse,

Je réponds à Catou 13

Parce que j'ai un salaire supérieur à monsieur, et dans la réalité sur un remboursement en devise de 1500 CHF par mois, Monsieur me vire par mois 505 euros et je paie tout le reste pour rembourser ce prêt ....36 % engagement à rembourser le pret pour lui et 64 % pour moi. Les 44,17 et 53,84 sont l'indivision en prenant en compte les apports ....

Par **melanietro**, le **02/12/2015** à **21:28**

Etes vous un professionnel ? que je pourrais joindre rapidement par téléphone ? merci pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

votre réponse et votre temps - mon notaire trouve le meme montant que vous et un second trouve un montant extrêmement différent !!!!

Par **Jejohn**, le **08/08/2016** à **10:07**

Bonjour à tous,

Je parcours un peu les forums et je ne cache pas que je vois des projets et des méthodes de calculs différents un peu partout. Par conséquent, je ne comprends plus grand chose...

Achat d'un appartement (249 000 + 19 000 de frais de notaire). Au moment de la signature nous n'étions pas pacsés...
Mlle X avait un apport de 62 500, et moi 3 600. Par conséquent, je paye 64% du crédit et elle 36% pour arriver à terme à 50% chacun (pour la valeur de l'appartement).
Nous avons du amortir à peu près 20 000 euros de capital à l'heure d'aujourd'hui.

J'aimerais savoir quelles sont les opportunités qui s'offrent à moi pour racheter les parts et estimer également le coût de se rachat auprès d'un notaire ?

Je vous remercie d'avance l'aide que vous pourrez m'apporter quant à cette interrogation...

Bien à vous,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés