



Acheter en dessous du marcher pour depaner un ami

Par **sephiroth_51**, le **07/01/2014 à 13:02**

Bonjour,

J'ai un couple d'amis endettés (100000€) mais propriétaire d'un bien d'une valeur de 400000€ qu'ils n'arrivent pas à vendre.

Je souhaiterais l'achetez à hauteur de mes moyens soit 150000€ afin de leurs permettre de repartir du bon pied.

L'idée sera derrière de prendre le temps avec eux pour rénover le bien et ainsi pouvoir le vendre dans de meilleurs conditions.

Toutefois, j'ai la sensation en parcourant le forum que cette transaction n'est pas sans risque. Avez vous eu un cas similaire ou à défaut un conseil concernant ce montage ?

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **07/01/2014 à 13:42**

Bonjour,

En achetant 150000€ un bien dont la valeur vénale est de 400000€, vous prenez le risque de voir requalifier en donation les 250000€ restants et de devoir vous acquitter des droits de donation (60%).

Par **sephiroth_51**, le **07/01/2014 à 14:29**

Bonjour janusfr, cela signifie que je devrais payer en plus des 150000€ du bien 150000€ supplémentaire à l'état ? C'est un risque que je ne peux assumer ! Quelle autre solution voyez vous ?

Merci d'avance.

Par **domat**, le **07/01/2014** à **17:20**

bjr,
en outre le trésor public connaît bien la valeur des transactions immobilières donc il peut vérifier le prix de la transaction et vous faire payer des droits de mutation pour la valeur réelle (vénale) si le prix est manifestement sous évalué.
en outre un notaire refusera de passer un acte avec un prix trop sous évalué.
cdt

Par **sephiroth_51**, le **07/01/2014** à **17:53**

Quelle solution préconisez vous, n'acheter qu'un quote-part de la maison (par exemple seulement 25% du bien, les 75% restant étant gardés par mes amis) ? Vous aurez compris que l'idée est surtout de leur donner de la liquidité à cours terme en attendant de vendre le bien.

Cordialement.

Par **domat**, le **07/01/2014** à **18:40**

bjr,
rentrer volontairement dans un bien en indivision qui n'est pas un moyen de gestion très facile surtout quand les indivisaires de fâchent n'est pas une très bonne idée.
la solution c'est de vendre au prix du marché si vos amis n'arrivent pas à vendre à 400000 € c'est que le prix est trop élevé donc il faut baisser le prix.
autre solution vous leur faites un prêt avec reconnaissance de dettes mais rien ne dit qu'une fois leur dette remboursée, ils seront toujours intéressé de vendre leur bien et cette solution présente des risque pour vous.
trouver une banque qui accepte de prêter la somme en hypothéquant la maison ou en vous portant caution.
cdt