



Rachat des part immobilier à ma soeur

Par **schloegel christian**, le **31/05/2018 à 09:59**

Bonjour,

Avec ma soeur, nous disposons d'une résidence secondaire sur l'île d'oleron.

La nue propriété est à nous depuis début 2000, et notre beau père en avait l'usufruit, et suite à son décès, en 2013, la maison est donc complètement à nous.

la répartition est de 1/3 ma soeur et 2/3 pour moi.

Le soucis, c'est que ma soeur n'a aucune attache pour cette maison, habitant à l'étranger, elle est certaine de ne plus y revenir, et comme elle n'a pas les moyens, depuis 2013, c'est moi qui prend en charge tous les frais (taxes, abonnements, redevances) et qui me charge également des travaux, pendant environ 4 semaines par an (sur mes 5 semaines de vacances).

Elle est donc d'accord pour me laisser sa part au prix que nous avons payé en 2000, c'est à dire, nettement en dessous du prix du marché.

D'après les premières infos que j'ai pu avoir, ma transaction risquera d'être refusé par mon notaire, car vu l'écart entre le prix du marché et le prix convenu, qui est 4 fois inférieur, je risque un redressement.

De mon côté, je n'ai pas les moyens, ni la motivation pour m'endetter sur 10 ans afin de racheter la part de ma soeur.

Comment je pourrais tourner cette affaire pour que mon notaire accepte de prendre ce dossier sans qu'il y ait de risque de redressement par la suite ?

Merci d'avance pour votre aide

Christian

Par **Visiteur**, le **31/05/2018 à 13:24**

Njr

Il y a risque de redressement, vous devez faire une vente à un prix proche du marché et acter que le paiement sera réduit du montant dû par votre soeur vis à vis de sa non participation aux dépenses.

Il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur de la pleine propriété de l'immeuble à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant (c'est à dire au moment de la succession de votre mère).

Par **schloegel christian**, le **31/05/2018** à **15:47**

Merci de votre réponse, qui, malheureusement, ne me satisfait pas vraiment.

J'avais trouvé une info sur la toile, indiquant qu'on peut prévoir de se faire un cadeau entre indivisaires en cédant les part à un prix inférieur à celui du marché pour remercier celui qui va conserver la maison dans la famille.

Pour ce faire, il est indiqué de faire insérer dans l'acte notarié une clause qui prévoit, par exemple, qu'en cas de revente du bien dans un temps donnée à un prix plus élevé, le propriétaire de la maison verse à l'autre un complément de prix.

C'est faisable ça ?

Mon intention n'est pas du tout de la vendre, sans quoi je l'aurais déjà fait, mais mon souhait est surtout d'avoir un dossier carré s'il devait m'arriver quelque chose demain et que mon gamin (5 ans) ne se retrouve pas avec des histoires de successions interminables. Quand à ma soeur, comme elle ne profite pas de cette maison, elle préférerait avoir un peu de cash qui lui permettrait de concrétiser d'autres projets.