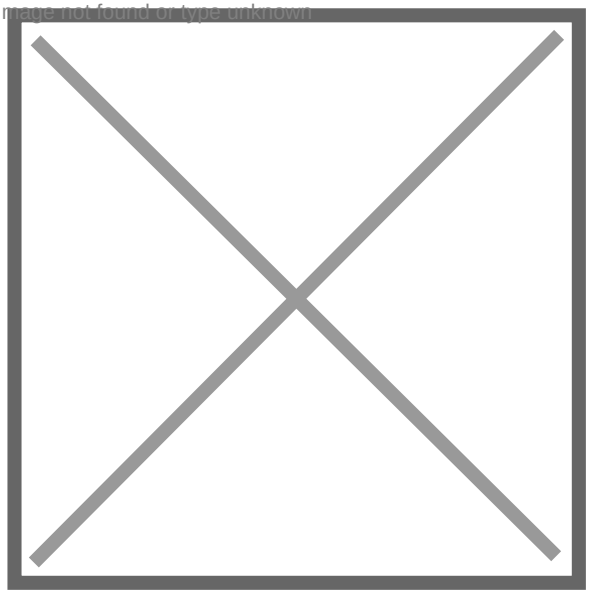
Image not found or type unknown



Sortie d'indivision pour l'achat récent d'un appartement

Par **Cyrso_old**, le **11/10/2007** à **20:27**

Bonjour à tous.

Ma situation:
Avec ma concubine, nous avons acheté il y a un peu plus d'1 an un appartement. N'étant pas mariés, d'après tout ce que j'ai pu lire, nous avons donc acheté le bien en indivision.

Malheureusement pour nous, notre histoire pourrait ne plus aller très loin. Je souhaiterais donc connaitre l'ensemble des possibilités qui s'offrent à moi pour sortir de cette indivision en limitant au maximum les divers frais pour que l'un ou l'autre puisse bénéficier de l'appart.
Nous avons bien sûr contracté un prêt commun. Le financement n'étant pas vieux (à peine plus d'un an), nous n'avons pas encore beaucoup remboursé le prêt et je pense que d'un point de vue financier, il devrait être possible de s'arranger entre nous.
Mais d'un point de vue notarié,
quelles sont les différentes possibilités pour que l'un de nous sorte de l'indivision en laissant l'entière propriété à l'autre.
Nous sommes jeunes et je ne tiens pas à nous handicaper dans notre futur par la perte de nos économies respectives...

Merci d'avance pour tout renseignement.
Vous aurez aidé un jeune peut-être futur ex-couple à s'en sortir le mieux possible d'une situation un brin difficile...

Cyril

Par **Upsilon**, le **11/10/2007** à **21:11**

Bonjour !

Tout d'abord, bravo pour votre intelligence dans cette histoire difficile. La plupart des gens se battent plus pour récupérer l'appartement que pour essayer de limiter les dégâts...

Vous êtes effectivement en indivision sur le bien. Cela signifie que vous êtes tous 2 propriétaires de l'immeuble dans son ensemble.

Pour cesser cette indivision, vous pouvez a tout moment l'un comme l'autre ou conjointement décider de vendre ce bien, ou de le donner.

1° La vente du bien :

Vous pouvez décider que l'un vende l'immeuble à l'autre selon un prix librement débattu (ensuite il ne faut pas abuser, vous risqueriez un redressement fiscal).

A mon avis, cette solution est loin d'être la meilleure puisque vous venez de l'acquérir, et que personne n'a réellement payé de sommes conséquentes (apparement ?).

2° La donation du bien :

A mon avis la meilleure solution à envisager serait la suivante:
L'un de vous accepte de céder sa part dans l'indivision au profit de l'autre sous les conditions suivantes:
_ Remboursement au co indivisaire sortant des échéances du prêt payées par lui
_ Endossement personnel des échéances à venir, de facon a ce que le sortant n'ait plus à payer les remboursement restants.

Cette opération ne pose aucune opération du point de vue notarial.. Seul probleme peut être, serait le coté fiscal... mais rien qui pourrait empecher cette opération, ce sera juste un soucis de qualification de l'acte (donation, vente, etc...).

parlez en avec votre notaire, cet acte ne devrait poser aucun probleme.
En revanche, vous devrez payer des frais fiscaux de cession ou de vente. Je ne peux pas vous donner d'ordre de valeur.

Cordialement,

Upsilon.

Par **Cyrso_old**, le **11/10/2007** à **23:28**

Merci Upsilon pour ta réponse ...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ainsi, la donation serait différente de la vente et permettrait par exemple que je donne ma part de l'appartement à Mlle??

Les conditions que tu donnes, sont elles obligatoires ?
Est ce ici des conditions standards applicables dans notre cas de figure ou ces conditions peuvent être variables ?

Le remboursement des échéances du prêt que j'aurais versé équivaudrait à une certaine somme.
Dans quelle mesure cette somme pourrait être réduite sans risquer d'être hors la loi et de s'exposer à un redressement ?
Je ne vais peut être pas donner ma part pour rien, mais j'aimerais connaitre quand même ce détail. D'autant plus que d'après ce que j'ai lu ici et là, dans notre cas, comme nous ne sommes que 2, celui qui bénéficie de la donation se doit de payer les frais notariés à hauteur de quelques % de la valeur du bien complet soit d'autant plus à débourser... A moins que je ne confonde avec la vente... Peut être que dans le cas d'une donation, la règle n'est pas la même ???

Quoi qu'il en soit, merci encore pour les infos et merci aussi pour le "bravo"... Ca fait plaisir.

Cyril

Par **Upsilon**, le **12/10/2007** à **10:07**

Bonjour !

En réalité, il ne faut pas confondre l'acte de vente ou de donation et la fiscalité...
Dans la pure théorie de la propriété, vous êtes totalement libre de disposer de votre bien comme vous l'entendez. Vous pouvez donc céder votre part de l'indivision à votre ex concubine sans aucune sorte de contrepartie. Les "conditions" dont je parlais ne sont en aucun cas obligatoires, mais elles assurent une équité entre les personnes. Si vous souhaitez l'avantager, vous le pouvez. Le notaire vous informera des conséquences d'un tel acte, mais vous êtes libre de le faire ou non.

Par contre, c'est simplement sur le plan fiscal que cela va poser un problème. En effet, dans ce genre d'opération, le fisc impose un taux sur la VALEUR du bien cédé.
Or, dans notre cas, vous risquez de sous évaluer le bien, ce qui revient à dire léser indirectement le fisc.
Pour autant, pas de panique, cela ne remet pas en cause l'acte. Vous risquez simplement une réponse du fisc vous indiquant que pour l'imposition, il choisit la valeur VENALE du bien (sa valeur réelle) et non la valeur indiquée sur l'acte.

Cela peut poser problème en pratique notamment concernant lemontant de l'impôt, qui sera surement bcp plus élevé que prévu !

Mais dans tous les cas il existe des solutions vous permettant de céder le bien à cette personne, ne reste que des soucis de qualification et fiscaux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Prenez rendez vous avec le notaire pour en discuter, il saura apporter les compléments auquel je n'ai pas pensé ou pour lesquels je ne suis pas compétent.

Cordialement,

Upsilon.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés