Image not found or type unknown

La vente avec Faculté de rachat ou la vente à réméré

Conseils pratiques publié le **02/12/2019**, vu **1493 fois**, Auteur : Maître Jérôme BERNS

Il s'agit d'une vente comprenant la faculté pour le vendeur de racheter son bien dans un délai déterminé.

Définition : Il s'agit d'une vente comprenant la faculté pour le vendeur de racheter son bien dans un délai déterminé.

Intérêt : Ce type de contrat est en général préféré au crédit hypothécaire, par le prêteur ; il est recherché par des emprunteurs qui ne peuvent trouver un financement bancaire classique. IL est en général pratiqué en matière immobilière, mais rien n'interdit d'utiliser ce type contrat pour un bien mobilier (voiture de collection, peinture…etc)

Régime juridique : La vente initiale est conclue de manière habituelle, par la conclusion d'un compromis de vente puis par un acte notarié. L'acte de vente stipule, en faveur du vendeur, une faculté de rachat, qui doit être exercée dans un délai maximum de 5 ans.

En pratique, le prix de la vente initiale est estimé à 60% de la valeur de l'immeuble ; le prix de rachat est convenu dans l'acte initial et comprend le remboursement des frais ainsi qu'une rémunération du capital.

Le vendeur peut rester occupant du bien, mais dans ce cas, il versera un loyer au nouveau propriétaire.

Le droit de rachat :

- IL peut être cédé à un tiers
- En cas de décès, le droit est transmis à ses héritiers ;

La faculté de rachat doit être constatée par devant notaire ; l'acte est soumis à un droit fixe de 125 €.

Cette faculté doit s'exercer dans un délai maximum de 5 ans.

Fiscalité : La vente initiale est soumise au régime des plus-values immobilières, mais en cas de rachat, le vendeur initial pourra en demander le remboursement ; puisque l'administration admet alors que la vente n'a jamais existé. Les droits d'enregistrement initiaux resteront toutefois acquis.

Je peux vous mettre en relation avec certains de nos clients prêteurs.

Jérôme BERNS

Avocat à la cour

Spécialisé en droit immobilier

jbernsavocat@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés