



## Partager la propriété d'une maison

Par **lientie**, le **05/11/2009** à **15:57**

Bonjour, je suis propriétaire d'une maison (résidence secondaire), je voudrais que mon amie (nous sommes ni mariés, ni pacsés, ni concubins) devienne propriétaire d'une partie de cette maison. Existe t'il un moyen facile et peu onéreux pour qu'elle le devienne.

Merci de vos réponses

Par **JURISNOTAIRE**, le **05/11/2009** à **19:17**

Bonsoir, Lientie (pléonasme).

La solution est que vous vendiez à votre amie, une part indivise que vous fixerez (1/4; 1/2; 99/100...), de la maison.

Mais attention:

- Le prix de vente de cette quote-part devra être exactement articulé sur la valeur totale REELLE de la maison,
- Et le prix devra en être payé comptant dans l'acte, quittancé, et transiter par la comptabilité du notaire.

Un paiement échelonné, ou déclaré opéré directement entre vous, par exemple, serait suspect:

Le risque est que le fisc ne tente de requalifier cette vente, en donation (le pourcentage des droits de mutation à titre gratuit, entre les étrangers que vous êtes juridiquement, étant de 60 %), ce que la situation de fait pourrait l'amener à penser, et de demander par suite le paiement du complément des droits et d'éventuelles pénalités. Vous risqueriez alors un redressement.

Il ne faut donc pas "prêter le flanc" à cette éventuelle attaque.

Rien ne vous empêche, par contre, de faire un prêt, officiel, réel, à votre amie, préalablement à la vente, du montant de la valeur de la quote-part vendue, et de la fraction des frais et droits y afférents.

Votre notaire pourra vous faire une évaluation préalable de ces frais.

Votre bien dévoué.

Par **lientie**, le **06/11/2009** à **13:08**

Bonjour JURISNOTAIRE,

Merci pour votre réponse rapide et précise.

Cordialement,

Lientie