



Vente entre oncle et neveu

Par **anthocha**, le **12/03/2016** à **09:08**

Bonjour,

je souhaite acheter la maison de mon oncle et ma tante qui n'ont pas d'enfant.

Ma tante est la soeur de ma grand mère.

Mon oncle (qui est le parait de mon père) et ma tante m'encourage dans cette voie car c'est la "maison familiale".

Cependant j'ai deux conditions:

ils veulent y rester jusqu'a la fin

ils veulent avoir une somme au moins symbolique

C'est une maison que je ne pourrais me payer moi même au vu de la valeur...

Deux solutions me viennent à l'esprit si je cherche dans ma mémoire de mes vieux cours de droit:

- acheter la nue propriété du bien de mon oncle

au vu de leur âge 80 ans pour mon oncle et 84 pour ma tante je suis bon pour payer 80% de la valeur du bien.

- un viager

Deux choses, c'est une grande maison sur 3 niveaux plus deux grands garages. Ils habitent les deux derniers étages et louent le rez de chaussé depuis des années (entrée indépendante, numéro indépendant , compteur indépendant etc) pour 650 euros ils louent aussi les deux gros garages à 100 euros chacun

En fonction de mes deux solutions

est ce possible d'acheter la nue propriété du bien (et donc payer 80% de sa valeur) mais que cette valeur soit nettement diminuée via le notaire (ou attestation agence immo) en référence au fait que mon oncle et ma tante vont bénéficier de ces loyers en contre partie (première idée de mon oncle)

En gros, est ce que le fait que des loyers puissent être encaissés par l'usufruitier peuvent nettement jouer sur la valeur et donc me faire payer un prix très nettement plus raisonnable.

deuxième solution: payer le "vrai" prix un peu diminué et 80% pour la nue propriété mais pouvoir en accord avec mon oncle encaisser les loyers (ce qui me paye mon crédit)

Ou acheter en viager via un bouquet très bas symbolique (50 Ke??) et que la rente soit payée par les loyers (que je récupère directement pour leur rendre ou que nous établissons

que cette rente est directement payé par les loyers des locations)

A savoir aussi qui détermine la valeur du bien ? pouvons nous jouer un peu la dessus sans tombé dans la donation déguisé?

Ou bien sûr si vous avez d'autres "montages".
merci par avance

Par **janus2fr**, le **12/03/2016** à **10:43**

Bonjour,

Ne cherchez pas trop, du moment que vous n'achèterez pas au véritable prix, la part non payée sera considérée comme une donation (et les frais de donation sont élevés entre neveu et oncle : 55%).

Par **anthocha**, le **12/03/2016** à **11:40**

pas véritablement (je ne veux vraiment pas tomber dans une possible donation déguisée)
c'est surtout si le prix du moins sa valeur peut être diminuer du moment que nous prenons en compte ces loyers

Par **janus2fr**, le **12/03/2016** à **11:44**

Les loyers n'ont rien à voir dans le prix de vente. D'ailleurs, la location pourrait très bien s'arrêter dès le lendemain de la vente...

Et pour ce qui est de votre projet d'encaisser les loyers, ce n'est pas possible. Seul l'usufruitier a ce droit. Si vous les encaissez, ce sera donc, là encore, une donation.

Par **youris**, le **12/03/2016** à **11:50**

bonjour,

votre oncle et tante peuvent vous faire une donation de la nue-propiété de ce bien, les droits à payer au trésor public seront selon le montant de 35% et de 45%.

votre oncle et tante gardant l'usufruit jusqu'à leurs décès.

salutations

Par **janus2fr**, le **12/03/2016** à **17:53**

Bonjour youris,

Pourquoi 35 et 45% ?

Les droits de donation entre oncle et neveu sont de 55% me semble t-il...

35 et 45% sont les droits de donation entre frère et soeur...

Par **youris**, le **12/03/2016** à **18:13**

j'ai répondu de mémoire et mélangé avec les neveux et nièces venant à la succession par représentation du frère ou de la soeur du défunt.

c'est effectivement 55%.