

## 2 ans a partir de quelle date , merci

Par **dudu76**, le **06/10/2020** à **16:30**

Mon

épouse a reçu des terres dans un partage suite au DC de son père qui n'avait toujours pas reçu sa part d'heritage suite au DC de sa mère , l oncle de mon épouse exploitait les terres jusqu 'en 2018

un

protocole en fevrier 2019 avec les 5 autres frères et soeurs de son papa a été signé en proposant une soulte en contre partie du terrain acquis a mon épouse ,

le

20 sep 2019 il a été signé en partage sur conditions suspensives a savoir , obtention d un pret ( pour les soultes ) et obtention d un permis d aménager pour creation d un lotissement ) en fin d année 2019 mon épouse et les autres co-partagants on décidé de renoncer aux deux conditions suspensives , un acte a été co signé le 18 mai 2020 constatant la renonciation des conditions suspensives et donc le partage effective a la date du 20 septembre 2019 ( effet rétroactif ) Donc mon épouse étant donc propriétaire en septembre 2019 a d ailleurs reçu la taxe fonciere 2020 ( situation fonciere au 01/01/20 entre temps notre prêt a été accepté et débloqué pour régler les soulte le 18mai 2020 et le permis d aménager accepté en aout 2020 ,

nous

avons pris contact avec notre notaire pour savoir comment proceder pour vendre les parcelles qui seront aménagées prochainement , **et la surprise** Notre Notaire nous a mis en garde , seulement propriétaire depuis le 18 mai 2020 civil , et que pendant 2 ans a partir du 18 mai 2020 , elle devra prévenir chaque héritier de la vente , et la plus value réalisée reverser au prorata ( loi de la lésion 2 ans apres l achat ) ma question au civil je suis propriétaire en septembre 2019 et regle le foncier mais pour le notaire et la lésion la date revient a la signature de 2020 ???

nous  
avons de nombreux frais pour l'aménagement, voirie,  
viabilisation, bornages, maître d'œuvre, architecte, étude de la  
loi de l'eau etc.,

Alors  
doit-on absolument attendre 2 ans à date du 18 mai 2020 et non  
septembre 2019

un  
autre notaire me dit le contraire, mais je ne peux pas prendre  
un tel risque car les montants des travaux, études et  
autres sont énormes,

Par **Yukiko**, le **06/10/2020** à **22:09**

Bonjour,

Je ne vois pas pourquoi la date du partage serait le 18 mai 2020 et non le 20 septembre 2019, mais admettons.

Les dispositions sur la rescision pour lésion, inscrites dans le code civil sont : si un immeuble qui vaut 12 est vendu moins de 5, le vendeur peut faire annuler la vente dans les deux ans. Cela peut s'appliquer aussi à un partage. Mais si le partage s'est fait en prenant en compte la valeur réelle du terrain, il n'y a pas à s'inquiéter.

Si vous faites une plus-value, ce qui est à souhaiter, vous paierez l'impôt sur la plus-value mais vous n'aurez pas à partager cette plus-value avec les autres. Si ceux-ci font une plus-value parce qu'ils ont placé judicieusement la soule que vous leur avez versée, ils ne la partageront pas avec vous. Je ne vois vraiment pas où est le problème.

Par **dudu76**, le **07/10/2020** à **10:34**

j ai acheté le terrain et engagés des travaux et frais , alors j ai pris des risques et du travail mais je souhaite pas re parttagé les plus values voila tout simplement .

Par **dudu76**, le **07/10/2020** à **10:39**

apres la revente je pense faire 100.000€ de benef , j ai debloqué mon argent j ai pris un pret avec hypothèque de ma maison et devrait partagé les 100.000 en 6 = 16.000€ -37% d impots pour l etat restera que 10.000€ net et les 5 autres tous 10 .000€ net a rien faire et pas de risque .

c est la le probleme , au vu de l impots taxe foncier on me dit vous payé a date de 2019 protocole et coté notaire loi civil vous devez attendre 2 ans ou re versé les plus values avec les co heritiers .