Image not found or type unknown

# Achat d'une maison après avoir fait 11 années de travaux

Par **Nash**, le **28/10/2013** à **21:59**

Bonsoir,
Il y a 11 ans, mes beaux-parents nous ont proposé de nous acheter une maison, une fois la maison achetée, ils l'ont mise à leur nom en nous disant que dans quelques temps, ils feront une donation partage. Nous leur avons fait confiance car nous entretenions de très bons rapports. En 11 ans, nous avons effectué de nombreux travaux (fenêtres PVC, volets électriques alu, portail alu, cuisine aménagée et équipée, carrelage dans toute la maison, verrière côté cuisine, salle de bain entière, vmc, cumulus, raccordement tout à l'égout, aménagement de l'extérieur etc....). Depuis 11 ans, ils nous ont toujours fait payer les impôts fonciers. Il y a 2 semaines, nous avons voulu discuter avec eux concernant la maison, et ça c'est terminé en dispute car ils ne veulent plus la mettre à notre nom sauf si nous leur rachetons, ils l'ont payé 90000€ et ils veulent nous la revendre 103000€ en sachant que nous avons payé tous les travaux ( factures à l'appui ) Nous sommes dans l'incompréhension totale!!!
Nous avons pas le choix que d'accepter leur offre car cette maison nous tient à cœur, ils ne veulent pas nous déduire le prix des travaux!!!
Ai-je un recours?
Nous devons signer le compromis de vente la semaine prochaine.
Merci d'avance

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **22:08**

Attendez encore 19 ans, et faites jouer la prescription acquisitive.
Sinon 103 000 € ça fait pile 15% de plus-value, soit le montant forfaitaire des travaux qu'ils pourront déduire pour ne pas avoir à en payer.

Par **Nash**, le **28/10/2013** à **22:12**

Il nous est impossible d'attendre encore plus longtemps car nous avons investi toutes nos économies dans les travaux et qu'à ce jour, nous n'avons toujours aucun bien à notre nom!!!

Par **Nash**, le **28/10/2013** à **22:14**

Le notaire peut-il déduire le prix de nos travaux sur le prix de la vente?

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **22:51**

Pas sans l'accord du vendeur. Par ailleurs, si vous avez investi toutes vos économies dans les travaux, avec quoi allez vous acheter ?

Il y a un autre problème dans votre histoire : le marché immobilier ayant progressé de beaucoup plus de 15% en 11 ans, le prix de vente est probablement très inférieur à celui du marché, surtout que les travaux que vous avez effectués ont probablement apporté une forte plus-value au bien. Vous risquez donc un redressement fiscal sur la différence, au titre des droits de mutation à titre onéreux d'une part (mais c'est peu probable du fait de la faiblesse du taux) et éventuellement sur ceux à titre gratuit puisque le différentiel revient à une donation déguisée, dans l'éventualité d'une succession future si le total des biens reçus, y compris cette donation déguisée, était supérieur au seuil de franchise.

En outre, si votre beau-père a d'autres héritiers que votre conjoint, ceux-ci pourraient demander à ce que ce différentiel soit rapporté à la succession, votre conjoint devrait donc indemniser les autres héritiers.

En fait la question à laquelle il serait utile d'avoir une réponse, c'est surtout : pourquoi vos beaux-parents ont-ils besoin de cet argent ? Est-ce pour assurer leurs vieux jours, ou pour ne pas léser d'autres héritiers ? En fonction de la réponse, il peut y avoir des solutions plus intelligentes.

Par **Nash**, le **28/10/2013** à **23:10**

Mes beaux-parents ont une retraite plus que confortable, mon epoux a une sœur ( mon beau-père lui a donné 90 000 € lors de l'acquisition de sa résidence principale il y a une quinzaine d'années), la différence entre elle et nous, c'est que sa maison est a son nom et non au nom de mes beaux-parents car elle avait un bel apport! Et effectivement, nous avons investi toutes nos économies depuis 11 ans et nous arrivons à plus de 40 ans et nous sommes obligés de faire un prêt!!!
NB: depuis la naissance de mon epoux, il a toujours été lésé par rapport à sa sœur, et aujourd'hui ça continue!!! Et pourtant, nous avons toujours fait en sorte d'entretenir de bonnes relations!!!

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **23:25**

Dans ce cas, votre époux pourrait éventuellement faire valoir qu'il est lésé par rapport à sa

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

sœur, mais je suppose que c'est un sujet que vous avez déjà abordé en vain. Vous pouvez vous consoler en vous disant que, le jour de la succession, cet avantage dont a bénéficié votre belle-sœur pourra être rapportée à la succession, mais pour sa valeur ACTUELLE. Autrement dit, si entre le moment de l'achat par votre belle-sœur et la succession la valeur du bien qu'elle a acheté a triplé, ce sont 270 000 € qui devront être rapportés à la succession. Il faudra cependant le prouver, et entamer une procédure.

Bref, une autre solution serait que votre beau-père vende "votre" maison en viager, ce qui permettrait d'en justifier un prix plus faible, mais il faudrait en premier lieu qu'il soit d'accord.

Sinon, et pour répondre à votre question initiale, non je ne vois pas de recours juridique pour améliorer votre situation contre la volonté de votre beau-père. Vous vous en sortez tout de même relativement bien, puisque vous avez profité gratuitement d'un logement pendant 11 ans, et qu'il vous est vendu à un prix probablement inférieur au marché.

Par **Nash**, le **28/10/2013** à **23:37**

Oui, nous savons très bien que pendant tout ce temps nous n'avons pas payé de loyer mais c'est tout de même pas correct de leur part de faire ça à leur fils. En ce qui concerne la vente en viager, c'est un NON catégorique de leur part!!! C'est la vente à 103000€ ou sinon on quitte la maison donc nous n'avons pas le choix!!!

Par **JuLx64**, le **29/10/2013** à **00:13**

Comme ça, c'est vite vu. Il ne vous restera plus qu'à rétablir l'équilibre au moment venu. Sauf bien sûr si votre beau-père rédige un testament avantageant votre belle-sœur, il peut disposer comme il l'entend de la quotité disponible qui est d'un tiers de son patrimoine.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés