



ACHAT TERRAIN A 2 FAMILLES

Par **TIPONCH**, le **23/04/2012** à **12:46**

Bonjour,

Nous sommes sur le point d'acquérir un terrain mais ce n'est pas si simple que ça. Voici les faits :

La propriétaire vend 12 ares de terrain. N'ayant pas les moyens d'acquérir la totalité, nous avons contacté le voisin qui est d'accord pour en acheter 2 ares pour aisance. Du coup, il nous reste 10 ares.

Le seul hic c'est que la propriétaire veut avoir à faire qu'à un seul acheteur. Donc, pour résumé elle voudrait que nous achetions les 12 ares et que nous en revendions 2 ares aux voisins. Mais cela fait faire 2 actes de vente, 2 frais de notaire....

Est-ce que vous auriez une solution à me proposer ??

Merci d'avance
Cordialement
Angélique

Par **Afterall**, le **23/04/2012** à **14:17**

Bonjour,

Dans les deux cas de figure, il y aurait deux actes à réaliser, et donc deux taxes à verser et deux fois les émoluments du notaire à régler...

Par **damlot**, le **24/04/2012** à **00:05**

Il existe une possibilité assez peu connue et très spécifique : la "déclaration de command" ou "élection d'ami" (expression ancienne datant de l'Ancien Régime)

En effet, l'article 686 du Code général des impôts permet de ne pas payer deux fois les droits de mutation si :

- vous avez fait insérer dans l'acte de vente une clause qui prévoit la possibilité d'élire command pour tout ou partie du bien vendu,

- puis vous faite une "déclaration de command" au profit de votre voisin "par acte public et

notifié dans les 24 heures du contrat".

Il faut impérativement respecter ces conditions, mais dans ce cas, vous ne paierez qu'un droit fixe de 125 € pour l'enregistrement de la déclaration de command.

Renseignez-vous auprès du Notaire chargé de la rédaction de l'acte.

Ceci dit, je ne comprends pas très bien pourquoi votre vendeur refuse de faire 2 ventes ...