



Moitié DONATION/ Moitié ACHAT d'un bien Immobilier

Par **maxitete**, le **22/10/2009** à **10:43**

Bonjour,

Voilà, ma concubine bénéficie par le biais d'une donation partage de la moitié d'un bien immobilier appartenant à son père (donc mon beau père). Ce dernier me propose de racheter l'autre moitié du bien.

Ma question est la suivante:

Si le bien immobilier en question est acquis par exemple:

25keuros(donation)/25keuros(achat) soit d'une valeur totale de 50keuros prend de la valeur et que dans quelques années nous le vendons 70keuros, est-ce que les parts restent divisibles de moitié soit in fine 35keuros (ma part)/ 35keuros (part de ma concubine) ou quoi qu'il arrive ma part sera celle de base à savoir 25Keuros?

J'espère avoir été claire dans mon exemple...

Par avance MERCI

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/10/2009** à **11:49**

Bonjour, Maxitete.

Très bonne, et très vaste, question.

Je vais essayer d'y apporter une réponse, qui soit "à la hauteur".

Certes, vous pouvez acheter à votre "beau-père" sa moitié indivise, et vous vous retrouverez en indivision moitié/moitié avec votre amie.

Le fait d'être propriétaire de cette moitié indivise aura notamment comme conséquence que vous serez toujours propriétaire de la moitié de la valeur de la maison, et ce quelle que soit l'évolution de cette valeur dans le temps.

MAIS!

Les problèmes que pose la vie d'une indivision sont souvent nombreux, complexes et difficiles à résoudre, et si parfois on subit une indivision (en aval d'une succession, donation...) il me paraît inopportun d'en créer et d'en organiser sciemment et délibérément une, et ainsi faire

naître à son encontre une possibilité de futurs pépins.

Vous devriez conseiller à votre "beau-père" de monter et créer une Société Civile Immobilière (SCI), à laquelle chacun de sa fille et lui, apporteront leur moitié indivise.

Puis vous rachèterez les parts de ce dernier, si bien que vous vous retrouverez porteur de parts à 50 - 50 /100 chacun avec votre amie.

Cette situation vous apportera beaucoup d'avantages par rapport à l'indivision, notamment en termes de gestion, administration, décisions à prendre, cession futures, transmissions onéreuses ou gratuites, et notamment aux enfants (en échelonnant dans ce dernier cas les cessions de parts dans le temps, afin de bénéficier à chaque fois des abattements fiscaux renouvelés), et bien d'autres faits profitables encore...

Et par la suite, vous pourrez faire entrer et sortir de la SCI tel ou tel bien, suivant l'évolution de votre patrimoine.

Cet outil sera beaucoup plus souple et commode à gérer, qu'une simple indivision.

Pensant vous avoir répondu,

Votre bien dévoué.

Par **maxitete**, le **22/10/2009** à **14:45**

Merci pour toutes ces précisions

Cordialement,

Maxitête