



Prix de vente et estimation du mobilier

Par **bbouger**, le **18/03/2011** à **11:42**

Bonjour

Notre maison est en vente et nous sommes actuellement en négociation avancée. Le prix est 240 000. L'acheteur nous propose un "arrangement": 220 000 déclarés au notaire, plus 20 000 pour le mobilier (ce qui correspond à peu près à la valeur neuve des équipements que nous avons ajoutés).

Ce type d'entente pose-t-il un problème juridique? Quels sont les risques pour moi, vendeur, si j'accepte? Existe-t-il des moyens pour me garantir le versement des 20 000 euros correspondant au mobilier?

Merci par avance.

Par **fra**, le **18/03/2011** à **16:34**

Bonjour,

Il est possible, dans un acte de vente, [fluo]de ventiler[/fluo] le prix entre l'immeuble et les éléments immobiliers, d'une part, et, d'autre part, le mobilier qui n'est pas soumis au droit d'enregistrement. Toutefois, ce n'est plus toujours accepté par tous les services fiscaux. Mais, il faut que la ventilation corresponde à la réalité des valeurs, qu'une liste du mobilier vendu soit précisée et évaluée dans l'acte, et que l'on ne se trompe pas de nature de meuble. Exemple : Les meubles d'une cuisine équipée, fixés au mur, peuvent être considérés comme immeubles par destination si leur démontage dégrade l'immeuble.

Quant au prix total, il faut qu'il passe par la caisse du Notaire pour que vous soyez sûrs de le percevoir.

Par **bbouger**, le **18/03/2011** à **17:07**

Merci beaucoup!

L'estimation du mobilier se fait-elle sur la base du prix d'achat ou prend-elle en compte l'ancienneté?

Par **fra**, le **23/03/2011** à **20:24**

Bonsoir,

Je vous prie de vouloir bien m'excuser pour le retard mis à vous répondre.

L'estimation du mobilier est réalisée [fluo]dans son état au jour de la vente[/fluo], en tenant compte d'une certaine vétusté si l'installation remonte à plusieurs années, mais il s'agit, surtout, d'une négociation entre les parties, et les acquéreurs sont intéressés à "gonfler" cette valeur puisqu'ils ne payent pas de droit de mutation dessus, contrairement à la "part immobilière".

Par **bbouger**, le **26/03/2011** à **14:54**

Merci beaucoup.

Que risque-t-on si la valeur estimée du mobilier est supérieure à la réalité (en gros si l'on ne tien pas compte de la vétusté - ici: 3 à 5 ans d'ancienneté)?

Par **fra**, le **28/03/2011** à **09:42**

Bonjour,

Le bénéfice de la surévaluation profitant à l'acquéreur, c'est, seulement, lui qui risque de voir les droits d'enregistrement redressés par les Service fiscaux, lors des formalités de publication de votre vente.

Par **bbouger**, le **28/03/2011** à **15:11**

Merci encore pour toutes vos réponses précieuses.

Par **fra**, le **28/03/2011** à **15:53**

Je précise, enfin, pour être tout à fait complet, que ce que j'ai dit ci-dessus n'est valable que dans le cadre d'une vente "classique". Or, il existe, aussi, [fluo]la formule "acte en mains"[/fluo] au terme de laquelle le montant de la provision pour frais est compris dans le prix de vente et, dès lors, comme c'est le vendeur qui les paye, c'est lui qui pourrait se faire redresser. Mais je ne pense pas que ce soit le cas, ici.

Par **KIKALA**, le **20/01/2017** à **05:19**

Vendant la maison de mon père comment estimer une cuisine en chene rustique en très bon état qui a été installée en 1978, l'électroménager est neuf?

les établis à la cave, une grande table et le bar dans la pièce du sous-sol

Faut-il gonfler le prix ou non

Merci pour votre réponse