



Rachat de parts terrain entre époux - Frais à prévoir et délai

Par Tropical972

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain en novembre dernier avec mon mari, en indivision à 50/50 (nous sommes mariés en séparation de biens).

Cependant nous réalisons aujourd'hui qu'il serait plus simple que seul l'un de nous seulement soit propriétaire exclusif. Pour une question d'exploitation dans le futur.

Nous envisageons donc de faire un rachat de parts.

Il n'y a pas encore de construction sur le terrain (mais ça devrait commencer rapidement).

=> Cela vous paraît-il possible que je rachète ses parts à mon mari? (ou inversement, nous verrons avec notre comptable)

=> Quel est le délai à prévoir? (nous n'aurons pas d'emprunt, ou alors un emprunt entre nous seulement, déclaré évidemment).

=> Y a-t-il des conditions à respecter? Et surtout quels sont les frais approximatifs pour ce genre d'acte?

Merci beaucoup

Bonne journée

Par rvroy

Bonjour,

le rachat d'une part en indivision est possible ,il nécessite :

- un accord entre les parties,
- une évaluation du bien par un professionnel
- la rédaction d'un acte de rachat chez Notaire, - -
- l'enregistrement de l'acte (notaire)
- Le paiement des droits de mutation (qui sont de 2,5% entre conjoints), à cette somme il faut ajouter tous les autres frais (notaire, enregistrement...).

Pour ce qui est du délai, seul le Notaire peut vous informer, mais comme il y a changement de l'acte de propriété ça doit bien prendre 2 mois...

Vous avez sans doute déjà obtenu un permis de construire, il est préférable d'informer l'administration du changement.

De même si vous avez obtenu un prêt bancaire , il faut informer la banque....

Cordialement,

Par Tropical972

Merci beaucoup pour votre réponse.

Est-ce qu'une donation entre époux ne serait pas plus simple dans ce cas là? Plus rapide, et peut-être moins onéreuse?

Par rvroy

Posez la question au notaire, mais à priori je pense que c'est à peu près aussi long si l'acheteur paie comptant , ce qui est long ce sont les démarches auprès de l'administration pour aboutir au changement du titre de propriété, on les a dans les deux cas.

Par contre si l'époux acheteur fait un prêt, là oui ça peut ajouter un peu de temps.

En terme de coût la donation devrait être plus couteuse, mais les deux solutions ne sont pas identiques en terme de succession, le notaire vous expliquera la difference..

Dernier point à voir avec le Notaire, si le terrain appartient à l'un des conjoints et que la maison est construite en indivision il est conseillé de rédiger un accord ou un contrat entre les conjoints pour clarifier la propriété de la maison.