



Vendre la maison familiale et rachat un appart avec succession

Par **MELIE1976**, le 20/01/2015 à 11:24

je me permets de vous contacter afin de solliciter vos conseils sur la vente de la maison de mes parents dans le cadre d'une succession fermée il y a 14 – 15 ans maintenant .

Mon père est décédé en avril 2000, il était marié sous le régime de la communauté avec ma mère et avaient une résidence principale estimée à l'époque à 114 336.76 €.

Lors de la succession en avril 2000, le notaire a indiqué sur la déclaration de succession que le bien était au dernier des vivants ainsi que ma mère avait $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et $\frac{3}{4}$ en usufruit correspondant à la part de mon père réparti entre ma sœur ainé et moi-même.

A ce jour, ma mère a signé un compromis de vente pour la vente de sa maison au pris de 222 000 € net vendeur et souhaite faire l'acquisition d'un appartement à 184 000 € frais de notaire inclus.

Il y a effectivement une plus value sur la succession, je souhaiterais que ma mère puisse jouir de l'intégralité de la somme pour acheter son nouvel appartement mais l'agence lui a signalé que cela n'était pas possible, car la part de mon père nous revenait et qu'elle n'aurait, du coup, pas la somme intégrale nécessaire pour acheter son appartement qu'il fallait que l'on soi co-acquéreur de son appartement ... et que nous aurions une taxation sur la plus value de la vente de sa maison.

Je souhaiterais savoir s'il est possible de faire une donation a ma mère de notre part avant qu'elle signe le compromis d'acquisition de son futur appartement afin qu'elle soi intégralement propriétaire de ce bien et comment procéder ? y'a-t-il d'autres solutions pour aider ma mère s'il vous plait ?

Merci par avance de votre aide et vos conseils.

Par **domat**, le 20/01/2015 à 15:35

bjr,
déjà votre mère n'avait pas le droit (sauf un mandat de votre part) de signer un compromis de

vente pour un bien dont elle n'est pas entièrement propriétaire.

plutôt que faire une donation de votre part dans la maison avant la vente, ce qui nécessite une mutation immobilière donc acte notarié, il me semble plus facile, une fois la vente faite, de vous répartir le prix de vente comme vous l'entendez ce qui revient à faire donation d'une somme d'argent à votre mère.

mais vous pouvez aussi acheter l'appartement avec votre mère, celle-ci ayant l'usufruit ce qui présente l'avantage qu'au décès de votre mère, vous deviendrez plein propriétaire de cet appartement.

je vous conseille de voir un notaire qui saura vous conseiller en fonction de la situation de chacun.

cdt