



Vente maison pour achat appartement

Par **Pau44Geo42**, le **18/04/2016** à **21:14**

Bonjour,

Ma fille est veuve et a 2 filles. Elle est propriétaire d'une maison avec du terrain, et envisage de la vendre avant sa retraite (donc entre 51 et 59 ans), pour acheter un appartement. Pourra t'elle le faire, ou devra t'elle donner la part de son mari à ses filles ? Si oui, quel sera le pourcentage ? D'autre part, du fait qu'elle veut vendre pour racheter un appartement, est-ce possible que ce soit considéré comme un transfert de biens, si l'appartement qu'elle rachète est moins élevé, il est bien entendu qu'elle réservera cette somme à ses filles. Autre solution au cas où elle est obligée de payer la part à ses filles, si celle-ci est trop élevée, au lieu de vendre la maison, pourra t'elle la louer, et avec ce revenu mensuel elle pourra louer un appartement, mais là aussi, encaissera t'elle le loyer de la maison ou devra t'elle en donner une partie à ses filles. Je vous remercie de me renseigner, car ces problèmes de succession sont toujours complexes à suivre.

Par **janus2fr**, le **19/04/2016** à **07:52**

Bonjour,

Impossible de vous répondre avec précision si vous ne précisez pas l'état de propriété actuel de cette maison.

On ne sait pas à qui elle appartenait avant le décès de votre gendre et en quelles proportions. On ne sait pas quelles options ont été choisies par votre fille au décès de son mari ni s'il y avait des dispositions particulières (donation au dernier vivant, testament).

Par **Pau44Geo42**, le **19/04/2016** à **13:37**

Bonjour et merci d'avoir répondu à mon message. Ma fille et mon gendre ont acheté leur maison en commun après leur mariage, avec donation au dernier vivant. Au décès de mon gendre, la maison est en pleine propriété pour la moitié à ma fille et l'autre moitié en usufruit. Je pense qu'avec ces éléments vous pourrez m'apporter une réponse. Merci;

Par **janus2fr**, le **19/04/2016** à **13:47**

Donc pour vendre il faut que tous les propriétaires soient d'accord, donc votre fille et vos 2

petites-filles.

Le produit de la vente sera alors réparti entre ces 3 personnes selon leur part de propriété. La moitié ira à votre fille pour ses 50% en pleine-propriété. L'autre moitié sera répartie entre la valeur de l'usufruit pour votre fille (valeur qui dépend de l'âge de votre fille, voir le barème fiscal), et la valeur de la nue-propriété répartie entre vos 2 petites-filles.

Votre fille étant plein propriétaire de la moitié et usufruitière de l'autre peut tout à fait louer cette maison. Elle a droit à la totalité des loyers.

Par **Pau44Geo42**, le **19/04/2016** à **14:33**

Merci. Mais elle ne peut pas vendre sa maison, et avec cet argent acheter un appartement ? Elle ne gaspille pas l'argent puisqu'elle réinvestit, et si l'appartement est moins cher, elle leur donnera la différence. Quel est votre avis ? Merci encore

Par **janus2fr**, le **19/04/2016** à **15:48**

Comme déjà dit, elle peut vendre avec l'accord de ses filles. Pour vendre un bien, il faut l'accord de tous les propriétaires. Sans accord, seule une procédure judiciaire peut autoriser la vente.