



## Vente d'un bien immo a sa fille

Par **ormieres**, le **09/10/2010** à **10:41**

Bonjour,

Nous desirons vendre notre maison a notre fille qui elle -meme vendrait la sienne pour avoir la notre.

Du point de vue 'notarié" ,paierons nous(elle et moi) la meme somme de frais de notaire puisque c'est entre membres d'une meme famille????

Merci beaucoup pour vos avis.

Par **mimi493**, le **09/10/2010** à **15:52**

Oui, évidemment.

Avez-vous d'autres enfants ?

Une donation-partage pourrait être meilleure, en terme de droit à payer.

Par **ormieres**, le **09/10/2010** à **18:21**

merci Mimi pour le renseignement;

oui nous avons une autre fille qui elle ne peut s'acheter une maison,c'est trop cher sur la cote d'Azur.....ma fille vendrait sa maison ,mais du coup la notre , nous "serions obligés" si on veut que ce soit elle qui l'ait,nous serions obligés de lui vendre bien moins cher qu'a une autre personne .....

qu'est ce une donation -partage svp???? et puis serions nous redevables envers notre 2eme fille???

merci beaucoup de me renseigner!

Par **chris\_Idv**, le **09/10/2010** à **18:44**

Bonjour,

Vous ne pouvez pas vendre votre maison à votre fille, ou à quiconque, à un prix manifestement inférieur à sa valeur réelle car l'administration fiscale pourrait exercer un droit de pré-emption.

Accessoirement comme les droits de mutation sont calculées sur la base du prix de vente il y aurait un manque à gagner pour l'administration fiscale.

Enfin si votre patrimoine est constitué de votre seule maison votre autre fille serait manifestement lésée par cette vente à un prix avantageux pour sa soeur.

Les options possibles sont multiples en fonction de vos objectifs:

- o préparer votre succession ?
- o assurer un hébergement pour l'une de vos filles ?
- o répartir équitablement votre patrimoine entre vos filles ?

Cordialement,

Par **mimi493**, le **09/10/2010** à **20:42**

En vendant en dessous du marché, non seulement, il y a le risque fiscal mais en plus la part entre le prix de vente fait et le prix de vente qui aurait du être fait, sera considéré comme une donation, réintégré dans votre succession.

il peut y avoir des solutions mais tout dépend de ce que vous voulez faire (désavantager au max une des filles au profit de l'autre par exemple)

Par **ormieres**, le **09/10/2010** à **21:01**

non,non,je ne desire nullement léser mon autre fille.Nous les aimons trop pour cela;le pb c'est que ma 1ere a une maison,nous une,l'autre un appart;Or,ma 1ere veut absolument notre maison par sentimentalisme,elles y ont passé toute leur jeunesse.sa soeur est au courant,nous en discutons ouvertement devant elles,et elles sont d'accord pour le principe. le pb est que la 1ere financièrement n'arrivera peut etre pas a payer le juste prix de notre maison,alors on se demande comment faire pour que la maison lui soit sienne,sans pour autant leser ma 2eme.....

merci pour votre écoute;

Par **mimi493**, le **09/10/2010** à **21:15**

Mais, vous, vous l'habitez ? Vous allez vivre où ?  
Elle veut y habiter maintenant, ou seulement avoir la maison en héritage ?  
C'est votre seul patrimoine ? vous avez des liquidités en plus ?

Par **chris\_idv**, le **09/10/2010** à **21:26**

Bonjour,

Simple dans ce cas: vous vendez la nu-propriété de votre maison à votre fille qui possède le pavillon (A) contre une somme convenue éventuellement payable en mensualités sur X années et vous gardez l'usufruit de la maison pour vous et votre mari.

Vendre uniquement la nu-propriété permet de limiter les droits à payer ;)

Avec cet argent vous faites un don à l'issue des X années à votre autre fille qui possède l'appartement (B) pour qu'elle ne soit pas lésée.

Votre fille (A) s'installe dans votre pavillon et vous vous installez dans le sien: elle profite donc immédiatement de la maison.

>> Aucune formalité n'est nécessaire et aucun droit à payer.

A votre décès (vous + votre époux) votre fille (A) deviendra propriétaire de la maison de famille ... et sera toujours propriétaire de la sienne ;)

Attention toutefois:

o si votre fille (A) change d'idée et souhaite un jour revendre la maison familiale elle sera bloquée si vous n'êtes pas d'accord pour céder l'usufruit en même temps à l'acquéreur ... et si vous êtes d'accord vous n'aurez plus de patrimoine immobilier :(

o si un jour les relations avec vos filles se détériorent la situation sera compliquée à gérer ... pour tous

Cordialement,

Par **ormieres**, le **09/10/2010** à **21:29**

oui,actuellement nous l'habitons.  
Mais nous projettons de partir acheter une autre maison (ac la vente de celle -ci) ds une autre

region.

Donc ds un 1er temps:elle veut vendre sa maison et acheter la notre ac la vente de son bien MAIS ça ne fait que 2 ans qu'elle habite la sienne donc elle rembourse déjà un pret assez consequent.Et c'est fort possible qu'elle ne puisse financièrement acquerir notre maison qui est de 70000 euros plus chere que la sienne!

c'est notre seul bien et nous n'avons que tres peu de liquidité.

Cordialement,  
B.O

Par **mimi493**, le **10/10/2010** à **00:11**

La solution de Chris a des inconvénients assez dangereux

- 1) le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à la vente, simplement en mettant fin à l'usufruit (conversion en capital)
- 2) risque de désastre si on échange les maisons sans acte notarié (la fille pourrait reprendre les deux maisons, vendre les deux, si ce n'est pas elle, ça pourrait être ses enfants le juge des tutelles, si elle décède avant ses parents)
- 3) la fille habitant, gratuitement, la maison grévée d'usufruit au profit des parents, bénéficient d'une donation implicite d'un montant égal au loyer normal pour cette maison x les mois d'occupation. Cette donation est rapportable dans la succession
- 4) vous ne voulez pas de la maison de votre fille et vous avez besoin de l'argent de la vente pour vous reloger :)

C'est un montage de type usine à gaz qui peut se retourner contre tout le monde et qui surtout ne correspond pas à ce que vous voulez (il faut toujours connaitre tous les détails)

Donc

- votre fille vend sa maison
- elle achète la votre : une part en argent au prix du marché (si elle peut payer 70%, elle achète 70%), et vous lui faite donation du reste (donation-partage afin que la valeur donnée soit fixée et non réévaluable)
- il faut ensuite rééquilibrer les deux filles. Là, c'est assez simple : vous faites la donation-partage à la fille sentimentale en avance de part successorale (acte notarié). Ainsi, cette somme donnée sera déduite de la part de l'héritage. N'hésitez pas à faire un testament pour bien mettre tout au clair.

Evidemment, il y aura des frais. Mais dès qu'on change la propriété d'un bien immobilier, il y a des frais de notaire. Intégrez cette somme dans la donation en augmentant la part donnée afin que votre fille puisse payer la part acheté + les frais de notaire.

Par contre, si la valeur de la donation-partage ne dépasse pas 150 000, il n'y aura pas de droit à payer.

Allez voir un notaire, il vous conseillera.

Par **ormieres**, le **10/10/2010** à **11:10**

merci a tous et toutes;  
je tiens compte de tous les parametres et je vous tiens au courant;) ma fille fait estimer sa maison ds la semaine,apres reste la mise en vente.....tout va s'enclancher et on verra au mieux de tt le monde et ne leser personne.  
Cordialement,Passez un bon dimanche;  
B.O

Par **mimi493**, le **10/10/2010** à **14:11**

Surtout faites tout par acte notarié. Même si sur le moment, ça semble onéreux, ça sera rentable sur le long terme (vous ne pouvez pas imaginer le nombre de soeurs s'entendant à merveille qui se fachent à mort lors d'une succession. Si tout est clair, ça évite ça)

Par **ormieres**, le **10/10/2010** à **20:05**

oui,oui nous en sommes bien conscients,Bien qu'onereux ces actes restent cependant inevitables pour l'entente de tous!merci beaucoup pour vos conseils,j'ai beaucoup appris avec vous!  
Cordialement,  
Brigitte