



## Rachat d'une partie de la maison... ?

Par **Rachmaninov**, le **12/04/2010** à **10:08**

Bonjour,

Ma femme et moi habitons dans la maison de ma mère depuis 3 ans, hébergés à titre gratuit. Nous envisageons depuis peu de déménager pour se trouver une maison rien qu'à nous. Ma mère nous a alors fait la proposition suivante : lui acheter un appartement qui la rapprocherait de Paris, elle nous laisserait dans ce cas la maison. Nous serions dans ce cas propriétaire de l'appartement, et elle l'occupant, et inversement pour la maison.

Seul hic : si nous faisons ça, des aides comme le Prêt à Taux Zero dont je peux bénéficier ne peuvent s'appliquer, car ce ne serait pas en vue de l'acquisition d'une résidence principale (puisque je n'en suis pas l'occupant).

Nous ne pouvons pas racheter entièrement la maison, elle est estimée à 350000€, nous avons un budget de 240000€.

Je me suis alors demandé : existe-t-il un moyen d'acheter une partie de la maison, qui me permettrait d'en être propriétaire si j'en achète pour plus de 50% de sa valeur ? La valeur restante serait quant à elle réglée d'ici 20 à 25 ans. Je rêve peut-être... :-)

2ème question, si la première solution n'est pas envisageable : est-il autorisé de vendre un bien en dessous de sa valeur réelle ? Je crois que je rêve aussi, mais je pose quand même la question.

Ma mère me vendrait dans ce cas totalement la maison, mais à 240000€ (et non 350). Je m'engagerais alors auprès d'elle pour lui faire un don de la différence plus tard (dans 20 ans).

Si vous avez une autre idée, je suis ouvert à toute proposition.

Merci d'avance.

Par **chris\_idv**, le **12/04/2010** à **13:28**

Bonjour,

Aucune de vos 2 propositions n'est possible.

Vous pouvez éventuellement proposer à votre mère de créer une Société Civile Immobilière où son apport correspondrait à la maison.

Vous pouvez ensuite lui acheter régulièrement des parts de la SCI jusqu'à ce que vous deveniez associé unique de la SCI qui elle même est propriétaire de la maison. Néanmoins dans ce cas de figure vous ne pouvez pas bénéficier des aides tel que le prêt à taux 0.

Cordialement,

Par **Upsilon**, le **12/04/2010** à **16:58**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Je ne serai pas aussi radical que chris: tout dépend de votre situation familiale. Etes vous fils unique ? Quel âge avez vous ? Quel âge à votre mère ? Sous quel régime êtes vous marié ?

Concernant votre opération, cela me semble un peu délicat de prime abord: Cela revient à se lancer dans l'acquisition de deux biens d'un coup: La maison (rachat à votre mère) et l'appartement (achat pour votre mère).

Si vous êtes fils unique, l'idée ne serait elle pas d'acheter un appartement proche Paris en indivision (ou par le biais d'une SCI) à votre mère, laquelle vous ferait en parallèle donation de la maison ?

Exemple:

1°) Donation d'une fraction indivise de la maison dans la limite de valeur de 159.000,00 Euros (montant des abattements). Si vous êtes certain de bien vous entendre avec votre mère, l'idéal serait qu'elle vous donne en priorité la nue propriété et convenir d'un droit d'usage et d'habitation sur l'immeuble à votre profit: De cette manière, la nue propriété est transmise en priorité, et vous pouvez tout de même disposer du bien.

2°) Acquisition d'un appartement sur paris en indivision:

Vous investissez dans l'appartement à hauteur de 240.000 euros (acquisition de la nue propriété en priorité), votre mère achète l'usufruit.

Qu'en pensez vous ?

Par **Rachmaninov**, le **14/04/2010** à **08:31**

Merci de toutes vos réponses.

Je pense que nous allons faire comme ceci :

Je vais acheter un appartement à Paris pour ma mère dans les 240000€, j'en serai donc le propriétaire mais pas l'occupant et ne pourrai donc pas bénéficier du prêt à taux 0, mais tant pis.

En contrepartie, j'occuperai la maison de ma mère.

Après chacun s'arrangera avec l'autre, pour payer chacun de son côté les impôts locaux de l'autre, les charges...

Voyez-vous une faille dans ce système ?

Pour répondre à votre question, j'ai 25 ans, ma mère en a 55, je ne suis pas fils unique, et je suis marié en communauté de biens.

Par **fif64**, le **14/04/2010** à **17:48**

Comme l'a dit upsilon, tout va dépendre de votre situation familiale, et notamment si vous avez des frères et soeurs.

Vous pouvez très bien acheter la nue-propriété du bien à votre mère, ou une part indivise.

Vous pouvez également faire une acquisition en rente viagère. Vous versez aujourd'hui un capital (bouquet) et payer tous les mois une rente.

Opération dangereuse si vous avez des frères et soeurs car requalification obligatoire en donation sur le plan civil (donc rapport si excédent de quotité disponible).

Vous pouvez également faire une copropriété sur la maison, et acheter un lot.

Par exemple, faire deux lots, un pour chaque étage (si maison RDC + 1) et acheter uniquement un lot. Votre mère restera propriétaire de l'autre partie.

Contactez un notaire et prenez un rendez-vous de conseil avec lui. Il vous proposera la solution la plus avantageuse en fonction de votre situation.