



Parents achètent une maison à ma soeur avec l'héritage & moi rien

Par **PourMes3Enfants**, le 20/06/2013 à 13:45

Bonjour,

Voici ma situation.

Mes parents ont deux enfants, moi (35 ans) et ma soeur (25 ans), avec un long historique de favoritisme envers ma soeur manipulatrice et de dénigrement et de maltraitance verbale/émotionnel envers moi.

Mes parents viennent d'hériter de leur famille une somme de 135 000€.

Ils souhaitent mettre 35 000€ de côté pour leurs besoins et souhaitent utiliser les 100 000€ restant pour aider ma sœur à accéder à la propriété, et laisser l'autre fille, moi, "sans un sou", comme m'a dit ma mère.

En plus de cela, ils endosseraient la responsabilité d'un prêt pour ma soeur (car elle ne déclare aucun de ses revenus, blanchissant son argent sur le compte de mes parents, et ne peut prétendre à un prêt sans salaire officiel).

Au final, mes parents financeraient à 100% l'acquisition de cette maison grâce à l'héritage (100 000€) et à un prêt bancaire (100 000€) pour que ma sœur y habite.

En théorie, ma sœur rembourserait la mensualité du prêt à mes parents mois après mois, mais contrairement à la location, ma sœur en deviendrait propriétaire un peu plus chaque mois grâce à ses mensualités. A la fin de la durée du prêt (env. 20 ans), lorsque le prêt sera entièrement remboursé, ma sœur serait alors propriétaire de 75% de la maison (100% du prêt + 50% de l'héritage)

Entre temps, ma sœur aura profité de sa part d'héritage, et de la mienne, pendant 20 ans, et cela avant le décès de mes parents.

Elle aura occupé la maison gratuitement, sans revenu pour mes parents (puisque ses mensualités ne couvrent que le prêt) dont la valeur locative est réduite de plus de 50% (loyer de 500€ au lieu de 1200€) sur 20 années. Elle aura également bénéficié d'un prêt de mes parents pour son usage exclusive dont les risques et le frais de dossier sont à la charge de mes parents.

Elle aura profité de frais de notaire gratuits puisque endossés par mes parents.

Elle aura profité de réparations gratuites, l'entretien de la maison étant à la charge de mes parents propriétaires.

Lors du partage, ma sœur devrait alors, en théorie, me reverser $\frac{1}{2}$ de la valeur de l'héritage d'origine (50000€ + $\frac{1}{4}$ de la plus-value). En revanche, après avoir occupé la maison pendant 20+ années, comment la forcer à me rembourser ma part sur une maison qu'elle aura considérée sienne tout ce temps? Elle dira ne pas avoir de moyens ou refusera de vendre et de quitter les lieux.

De plus, comment prouver qu'elle a bien payé ses mensualités pendant toutes ces années. Je m'attends à ce que mes parents finissent par financer la maison en prétendant recevoir un loyer en "liquide" de ma sœur.

Quel recours pour éviter d'être lésée à ce point?

Ai-je raison de penser que cette transaction masquée sous le terme de "location" est en fait une donation déguisée à ma sœur, par l'intermédiaire d'un démembrement avec en supplément don d'usufruit sur 20+ ans? **merci**

Par **amajuris**, le **20/06/2013 à 14:43**

bjr,

de son vivant une personne peut faire ce qu'elle veut de son patrimoine.

donc vos parents peuvent faire des donations à votre soeur.

par contre au décès de chacun de vos parents, les donations et autres avantages consentis à votre soeur seront rapportés fictivement à l'actif de leurs successions.

en tant qu'enfant vous avez droit à une part minimale de la succession de vos parents c'est la réserve héréditaire.

vos parents peuvent favoriser votre soeur en lui donnant léguant sa réserve héréditaire plus la quotité disponible.

une donation de ce montant doit être fait par acte notarié (avec déclaration au trésor public)

donc essayez de connaître le notaire qui passera l'acte sinon collectez le maximum de renseignements sur les avantages consentis à votre soeur. vos parents doivent déclarer les loyers reçus pour la location.

vous pouvez dire à vos parents et à votre soeur que de toute façon les comptes seront faits à leurs décès et que votre soeur devra sans doute vous payer une soulte.

une personne qui possède un bien immobilier n'est pas insolvable.

cdt

Par **PourMes3Enfants**, le **21/06/2013** à **12:34**

Merci beaucoup Amajuris, de votre réponse. J'en prends bien note. Suite à vos remarques pertinentes, je trouve injuste de ne pas avoir droit automatiquement à une copie de l'acte notarié sans devoir faire la chasse aux notaires. Mes parents ne devraient-ils pas être obligés de m'informer de transactions telles que celle-ci?

Concernant les mensualités déclarées: Lors d'un démembrement, tel qu'un viager libre, les mensualités sont, me semble-t-il, exonérées d'impôts. Seule la véritable location est imposable, scénario pour lequel je ne vois aucun problème. Mes parents peuvent louer à ma soeur, si bon leur semble. C'est la donation et sa tournure qui me dérange. Merci encore d'avoir pris le temps de partager votre expertise.

Par **amajuris**, le **21/06/2013** à **13:47**

bjr,
les parents n'ont aucune obligation d'informer leurs enfants sur la gestion de leur patrimoine.
cdt