



Achat immobilier Mère/fils

Par **espada1**, le **21/05/2020 à 10:14**

Bonjour à tous.

Je fais appel à votre savoir et vos connaissances pour éclairer ma lanterne !

Voici le contexte :

Ma mère : 62 ans, sans emploi, possède un apport

Moi : CDI, dispose également d'un apport

Mes frères : ne font pas partie du projet

Je souhaiterais qu'ensemble nous achetions un bien immobilier, en passant par un prêt car l'apport n'étant pas suffisant. Je précise que le prêt serait contracté par moi et non pas ma mère (aucune banque ne voudra lui accorder de prêt). De plus, l'objectif étant pour elle de vivre dans ce bien.

L'objectif final est d'acheter un bien immobilier à 2, mais que j'en devienne le propriétaire très vite après (par un don de sa part), et en payant le moins de droits possibles.

Je souhaiterais donc savoir si vous pensez que ce montage est possible, et si oui, quelle serait la meilleure solution pour y procéder (SCI ?).

Merci pour votre aide !

Par **youris**, le **21/05/2020 à 10:41**

bonjour,

si vous avez ce bien à deux, ce sera un bien en indivision avec les problèmes liés à ce type de gestion .

il est probable que l'organisme de crédit exigera que le prêt soit aux noms des 2 indivisaires avec une clause de solidarité afin que la garantie soit constituée sur l'ensemble du bien.

une donation est rapportable à la succession, comme vous avez un frère, il ne faut pas que cette donation entame sa réserve héréditaire.

je vous conseille de consulter un notaire et la banque avant toute décision.

salutations

Par **espada1**, le **23/05/2020** à **08:53**

Bonjour,

Merci youris pour votre réponse.

[quote]

une donation est rapportable à la succession, comme vous avez un frère, il ne faut pas que cette donation entame sa réserve héréditaire.

[/quote]

Donc si je comprends bien, sa donation ne doit pas être supérieure à ma réserve héréditaire + sa quotité disponible (qu'elle peut disposer comme bon lui semble) ?

De plus, rencontrerions nous ces problématiques si nous passions par une SCI ?

Je vais bien sûr par la suite entrer en contact avec un notaire.

Merci !

Par **Visiteur**, le **23/05/2020** à **14:13**

Bonjour

Oui, vous avez tout intérêt à passer par une SCI, mais vous ne dites pas quelle est la destination du bien. Location, résidence de votre mère ?.

Dans certains cas, une autre solution est l'achat de la nue-propriété (60%) et votre mère l'usufruit (40%).

Plus tard, votre mère pourra vous céder l'usufruit, qui rejoindra de toute la nue-propriété lors de son décès.

Par **espada1**, le **23/05/2020** à **15:59**

Bonjour Cathy01,

Merci pour cette confirmation !

Dans l'idée nous achèterions pour que ce bien devienne sa résidence principale oui.

De plus, si nous passons par une SCI, lorsque ma mère me cédera sa part, est-ce que cela pourra poser un problème relatif à la réserve héréditaire de mon frère ?

Je vais au passage me renseigner sur la seconde solution que vous évoquez.

Par **youris**, le **23/05/2020 à 17:05**

par contre, comme je l'ai indiqué dans mon premier message, il est probable que l'organisme de crédit exigera que le prêt soit à votre nom et à celui de votre mère avec une clause de solidarité afin que la garantie soit constituée sur l'ensemble du bien.

Par **Visiteur**, le **23/05/2020 à 17:08**

Oui, concernant la réserve héréditaire, cela posera problème si ce qui vous vient de votre mère pénalise la réserve de votre frère.

Par **janus2fr**, le **24/05/2020 à 09:57**

Bonjour,

Une question, vous dites que ce bien sera la résidence principale de votre mère mais aussi qu'elle vous cédera sa part rapidement, pouvez-vous préciser ? Si le projet est que votre mère habite ce bien jusqu'à son décès, l'achat démembré comme proposé plus haut est une solution. Vous achetez la nue-propriété et votre mère l'usufruit. Au décès de votre mère, vous deviendrez seul propriétaire du bien sans plus de formalité, pas besoin dans ce cas d'une donation...

Par **Visiteur**, le **24/05/2020 à 12:12**

Bonjour

[quote]
en passant par un prêt car l'apport n'étant pas suffisant.

[/quote]
Attention, si votre mère est partie prenante au niveau du crédit, il vous faudra attendre que celui-ci soit échu.

Par **espada1**, le **25/05/2020** à **08:48**

Bonjour,

@Cathy01 étant donné que l'apport de ma mère représente toutes ses économies (elle n'a aucun patrimoine à léguer à moi ou mes frères), cela signifie-t-il qu'effectivement ils seront pénalisés ?

@janus2fr effectivement j'aurais du préciser que le projet est qu'elle habite dans ce bien jusqu'à son décès (sauf cas exceptionnel bien sûr). Le démembrement paraît être une option intéressante.

@ESP dans l'idéal, je ne souhaite pas que ma mère soit impliquée dans le crédit.

Par **Visiteur**, le **30/05/2020** à **15:01**

Dans ce cas, l'apport de votre mère est-il suffisant pour financer l'acquisition de l'usufruit, sachant que vous emprunterez seul pour financer la nue-propriété.

Concernant la réserve héréditaire de chaque héritier et si votre mère n'a aucun autre patrimoine, vous vous exposerez à un conflit potentiel avec vos co-héritiers, qui se verraient privés de leur part légale.

Par **espada1**, le **30/05/2020** à **18:05**

Merci pour votre réponse.

L'apport est je pense suffisant oui, à voir au cas par cas.

De ce que je comprends ici, l'achat démembré a pour gros avantage de n'engager que moi pour le crédit immobilier, ainsi que la facilité de succession.

Cependant concernant la réserve héréditaire, lors du décès l'usufruit me serait "transféré". Devenant le seul propriétaire du bien, en quoi cette réserve aurait un lien avec ce bien ? Mes frères pourraient toutefois réclamer quelque chose ?

En clair, si j'ai saisi, mis à part cette problématique de réserve héréditaire, au vu de ma situation, l'achat démembré est largement à privilégier par rapport à une SCI ?

Par **Visiteur**, le **30/05/2020** à **18:50**

Bien sur, votre mère ayant financé 40% du bien dont vous serez plein propriétaire, les co-

héritiers pourraient intenter une action en réduction pour atteinte à leur part de réserve.