



# Achat immobilier familial et impact succession

Par **DelphineDUP**, le 21/11/2020 à 16:16

Bonjour,

Mes parents mariés viennent de vendre leur maison. Pour le prochain achat, ils pensaient nous faire une donation à ma soeur et moi de 100 000 € chacune pour que nous achetions la nouvelle maison en nos noms. Ils y habiteront à titre gratuit avec mon frère.

L'intérêt selon nous serait de faciliter la demande de prêt à la banque (car nous avons un bien meilleur dossier) et d'éviter les frais de succession lors de leur décès.

**La situation familiale n'est cependant pas simple.**

Nous sommes en tout 4 enfants majeurs :

- Une première soeur issue d'une première union de mon père (sans mariage)
- Un frère en situation de handicap (et donc non autonome pour participer à l'achat)
- Ma soeur et moi-même qui souhaitons contracter le prêt pour la maison dans laquelle vivront mes parents et mon frère.

**Questions :**

1. Ces donations de 100 000 € sont-ils une bonne idée à votre avis ? Quels sont les pièges à éviter ?
2. Quel sera l'impact de ces 2 donations dans le cadre de la succession ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Par **Zénas Nomikos**, le 21/11/2020 à 16:24

Bonjour,

au risque d'être hors sujet, à toutes fins utiles : Les avantages et les inconvénients de la SCI :

<https://www.capital.fr/votre-carriere/sci-avantages-et-inconvenients-1312374>

Par **youris**, le **21/11/2020** à **16:31**

bonjour,

avis très personnel,

je conseille toujours que les parents conservent la propriété de leur résidence principale.

ce que vous voulez faire est possible juridiquement, par contre le fait que vos parents se démunissent et ne soient plus propriétaires de leur résidence principale, peut poser problème.

lorsque les parents sont propriétaires de leur résidence principale, ils pourront vendre et racheter un autre bien plus pratique, vendre pour payer leur maison de retraite

en effet, si vos parents doivent aller en maison de retraite, il faudra la payer, et vos parents ne pourront pas vendre ou louer leur résidence principale, dans cette situation, il peut y avoir des aides plus ou moins importantes de la part du conseil départemental mais certaines sont remboursables par la succession, et elles le seront de plus en plus.

il faut savoir qu'une donation est en principe rapportable à la succession du donateur et éventuellement réductible. Comme les enfants sont des héritiers réservataires, vous pourriez être obligé de verser une soulte aux enfants qui n'ont pas eu de donations.

je vous conseille de voir un notaire qui en fonction de vos situations respectives, saura vous conseiller.

salutations

Par **DelphineDUP**, le **22/11/2020** à **17:12**

Bonjour, merci beaucoup pour vos réponses.

J'ai pris RDV chez un notaire pour éclaircir ma situation.

Passez une bonne fin de journée :)