



Comment devenir propriétaire de la maison de ma mère et éviter le

Par **imod**, le 17/12/2015 à 20:41

Bonjour maitre,

avant tout un grand remerciement pour votre bénévolat.

Voici ma situation: je suis membre d'une fratrie de 4 enfants. Mon père est décédé. Ma mère est en vie (83 ans).

Ma mère est propriétaire de deux maisons jumelles. Elle habite l'une des maisons; je suis locataire de l'autre maison depuis 8 ans. Le loyer est actuellement de 380€ pour une maison de type : 2 chambres, salon salle à manger, cuisine, jardin garage, salle de bain. Le montant du loyer est le même depuis que je loue la maison.

Je suis venue dans cette maison suite à un accident grave, après les années de rééducation. Mes parents m'ont soutenus et me soutiennent encore. Bien que maintenant la situation s'inverse au vu de ses besoins liés à la maladie et l'âge. Je ne peux plus travailler depuis l'accident; je vis de ma pension d'invalidité (1100€). Je ne reçois aucune autre aide. Je bénéficie d'un plan PCH pour l'auxiliaire de vie.

MA question: quand maman va décéder, je ne pourrais pas racheter la part de ma maison qui revient à mes sœurs. Je veux rester dans cette maison qui n'a pas besoin d'être réaménagée pour mon handicap. Quels actes légaux me permettraient de devenir propriétaire de ma maison, en cours d'accession, en reprenant les loyers déjà versés? Ma mère peut-elle me faire donation de la part non payée à ce jour de la maison? ou quels conseils pouvez-vous me donner, quelles pistes sont à explorer? Est-il recommandé de prendre le même notaire que maman? Une de mes sœurs est généreuse, mais les autres ont des maris qui comptent les sous et sont indifférents à mes absences de ressources et mes difficultés de santé.

Espérant avoir été claire, je reste à votre disposition pour toute information qui vous manquerait afin de me conseiller.

Je vous prie de recevoir, cher maitre, l'assurance de mes respectueuses et reconnaissantes salutations.

dominique Mailly, de Lille (quartier petit maroc à Fives)

Par **fabrice58**, le 17/12/2015 à 21:19

La seule solution pour devenir propriétaire est d'acheter la maison au prix du marché, sans

tenir compte des loyers versés, qui l'ont été pour occuper le logement, pas pour l'acheter.

Si vous achetez à prix plus bas, vous risquez un redressement fiscal pour abus de droit, sans compter les réactions des beaux frères. Une donation sera aussi taxée, il n'y a pas de part payée dans ce bien.

Par **catou13**, le **18/12/2015 à 08:59**

Bonjour Imod,

Il y aurait également la solution d'une donation-partage que consentirait votre mère à tous ses enfants, portant sur les biens immobiliers qui dépendaient de la succession de votre père et ceux appartenant à votre mère (soit une donation-partage cumulative)

Votre maman se réserverait l'usufruit de la maison qu'elle occupe actuellement qui serait attribuée à vos soeurs en nue-propiété à raison d'un tiers indivis chacune (au décès de votre mère son usufruit s'éteignant elles seraient pleines propriétaires de ce bien) et la maison voisine que vous louez vous serait attribuée en pleine propriété. Selon la consistance du patrimoine et la valeur des lots de vos soeurs, vous devrez sans doute leur verser une soulte (d'un montant bien moindre que le prix des 3/4)

Le mieux serait d'en parler en famille (sans les beaux-frères !!!) et de consulter un notaire.

Cdt