



DEMANDE D ACHAT D UNE MAISON APRES SUCCESSION

Par **Ialy**, le **02/03/2009** à **21:38**

Bonjour après le décès de ma grand-mère en février 2007 mon père et ma tante ont hérité de la maison familiale. Je voudrais savoir si aujourd'hui je peux acquérir ce bien; sachant que j'ai moi-même une sœur et deux cousins. Dois-je racheter la part de ma tante et dois-je donner une part à ma sœur, que devient la part de mon père.

D'avance je vous remercie pour tous ses renseignements.

Par **ardendu56**, le **03/03/2009** à **18:31**

Si pouvez racheter la part aux 2 héritiers, votre père et votre tante, les co-propriétaires de la maison. S'ils sont d'accord tous les 2 de vous vendre la maison, il n'y a pas de problème. Votre sœur et cousins ne sont pas concernés par cette vente; ils sont, comme vous, héritiers de leurs parents mais pas de la grand-mère.

Qui sont les héritiers ?

L'ordre légal des héritiers, tel qu'il est fixé par le Code civil, et notamment par la loi du 3 décembre 2001 entrée en vigueur pour les décès survenus après le 1er juillet 2002. Mais attention : une donation entre époux ou un testament peuvent modifier cette répartition.

Autre précision importante : quand un héritier en ligne directe (enfant) renonce à sa part d'héritage (héritier «renonçant», cf. plus loin), sa part va à ses «représentants», ses propres enfants ou à défaut à ses petits-enfants. En l'absence de représentants, sa part est répartie entre les autres héritiers au prorata de leurs droits dans la succession. Cette règle est également valable pour les successions « collatérales » : les neveux et nièces du défunt peuvent venir en représentation de leur père ou mère (frère ou sœur du défunt) si celui-ci renonce à la succession.

Voilà ce que dit la loi.

Bien à vous.

Par **Ialy**, le **03/03/2009** à **21:50**

Bonjour et merci de votre réponse. Je voudrais savoir si je vais payer des frais de notaire sur la vente, quel pourcentage vu que l'estimation est de 120000 euros, et est-ce que mon père peut me donner sa part, et non me la vendre. Et t'il en droit de me la vendre vu que je suis sa fille.

MERCI

Par **ardendu56**, le **03/03/2009** à **22:03**

Oui votre père peut vous faire une avance sur héritage (ce qui vous coûterait moins cher en frais) mais il devra penser à votre soeur, sinon elle risque de se retourner contre vous au décès de votre père.

Le mieux est de vous renseigner auprès d'un notaire, il vous donnera les meilleures solutions du côté financier parlant.

Bien à vous.

Par **laly**, le **06/03/2009** à **21:39**

Bonjour, pouvez-vous m'expliquer ce qu'est la location- vente pour une maison.

D avance je vous remercie.

Par **ardendu56**, le **06/03/2009** à **22:13**

C'est la location accession.

Définition

La location accession permet à une famille de devenir propriétaire de son logement sans avoir à "sortir" d'argent au départ, en payant donc une location et en étant propriétaire au terme du contrat de location selon des modalités définies au départ. Concrètement au lieu de payer l'intégralité du prix de vente tout de suite à l'achat du bien, il va s'écouler une période où le futur propriétaire va payer son logement sous forme de loyer et d'épargne pour se constituer une avance. L'intérêt étant de pouvoir être propriétaire plus rapidement puisque l'épargne sera constituée pendant l'occupation du logement au lieu d'être faite dans une banque et d'attendre d'en avoir assez pour acheter !

Comment ça marche

Un contrat doit être établi et doit mentionner la date d'entrée dans les lieux et la durée de période de location ainsi qu'un état des lieux. Le locataire accédant bénéficie alors du droit d'occuper le logement et de se voir réserver le logement pendant toute la période de jouissance et en contrepartie le locataire accédant versera une redevance et non pas un loyer.

Cette redevance comprend :

- Une part correspondant au droit d'occupation du logement (l'équivalent du loyer)
- Une part d'épargne capitalisée qui est constituée pour l'apport personnel

Le montant de la première part doit représenter l'équivalent d'un loyer "normal" et la seconde part doit être constituée d'un montant suffisant rendant la vente ultérieure possible. La redevance pouvant être soumise à une variation (comme un loyer classique) mais plafonnée à la variation de l'index INSEE du coût de la construction.

Dès la conclusion du contrat, le locataire accédant est alors considéré comme un copropriétaire de plein droit (dans le cas où il y a une copropriété bien entendu...) et donc assiste aux assemblées et est redevable de toutes les charges à l'exception de la solidité de l'immeuble, de la toiture et de l'étanchéité qui elles restent à la charge du vendeur.

Que faire lorsque la période de location accession se termine ?

Le locataire accédant peut alors :

- devenir propriétaire

- renoncer à l'achat

Le notaire ayant passé l'acte sera alors le meilleur interlocuteur pour vous indiquer quelle est la procédure écrite à mettre en place pour exercer les options ci dessus.

Rupture du contrat

Le locataire accédant peut renoncer à l'achat ou bien le vendeur s'opposer à la vente et dans ce cas des indemnités peuvent être appliquées.

Dans tous les cas, il n'y aura jamais d'indemnités si le locataire accédant :

- N'obtient pas le prêt nécessaire au paiement du prix restant dû
- N'accepte pas la réévaluation du prix de vente provoqué par des travaux d'amélioration réalisés par le vendeur.

Sinon il existe des pénalités qui vont de 1 à 3% du prix de vente initial en cas de rupture du contrat par le locataire-accédant et de 3% du prix de vente si la rupture vient du vendeur.

Dans ce dernier cas le vendeur doit également rembourser les sommes perçues au titre de l'épargne majorée de l'intérêt légal. Les sommes versées au titre du loyer lui restant acquises.

J'espère avoir répondu à vos questions.

Bonne soirée.