



Je souhaite garder la maison de mes parents nous sommes en coprop

Par **COUDOUmie CHRISTOPHE**, le **26/05/2018 à 10:09**

Bonjour, mon père est décédé en Mai 17, nous avons fait chez le notaire une succession en copropriété entre ma mère qui a l'usufruit, mes deux frères et moi-même. Etant le seul intéressé je souhaite conserver la maison avec l'accord de mes frères. Si ma mère me fait une donation de sa part, est-ce que je bénéficierai de l'usufruit à son départ ? Et que dois-je faire pour racheter les parts de mes frères ? En gros, quel est la meilleure solution sans trop de frais de notaire ?
Merci d'avance.

Par **fabrice58**, le **26/05/2018 à 10:25**

L'usufruit de votre mère rejoindra votre nue propriété à sa mort, sans formalités ni frais. Pour racheter la part de vos frères, vous prenez rendez-vous chez le notaire après leur avoir fait une offre qu'ils accepteront.

Quant aux frais de notaire, tout dépend de ce que vous appelez ainsi, il y aura toujours les taxes de publicité foncière à payer, ainsi que la CSI et éventuellement les droits de mutation à titre gratuit si la part donnée par votre mère excède l'abattement de 100 000 € et s'il n'y a pas eu de donations antérieures.

Par **COUDOUmie CHRISTOPHE**, le **26/05/2018 à 12:28**

En fait la maison est estimée à 100 000 euros, aujourd'hui nous avons donc un quart chacun, ma mère, mes deux frères et moi. Si ma mère me fait donation de sa part, j'aurai une moitié et un quart pour chacun des mes frères. Je devrai donc donner à chacun $100\,000/3 = 33\,333$ euros. C'est bien cela ?

Elle a aussi de l'argent placé, je souhaiterais laisser ma part sur cet argent pour rembourser mes deux frères ? Peut-on en faire acte chez le notaire de la donation entre ma mère et moi ainsi que le remboursement de mes frères tant que ma mère est en vie ?

Merci

Par **fabrice58**, le **26/05/2018** à **14:26**

La maison était seulement à votre père ?

Par **COUDOUmie CHRISTOPHE**, le **26/05/2018** à **16:00**

non elle était a tous les deux, mais cela ne change en rien puisque maintenant nous sommes quatre propriétaire, ma mère en usufruit et nous trois en nu propriété. Pour les comptes bancaires nous avons procuration sur son compte chèque, l'argent de mon père a était placé sur une assurance vie au nom de ma mère.

Par **fabrice58**, le **26/05/2018** à **17:00**

Si cela change quelque chose car vos calculs sont faux, vous avez hérité la moitié du bien, vous êtes donc nu-propriétaires chacun du 1/6^e du bien. Si votre mère vous donne sa moitié, dont elle est seule propriétaire, vous devrez racheter les 2/6^e du bien, au prix que fixeront vos frères, qui ne sera pas forcément fondé sur l'estimation que vous citez.

Les comptes n'ont rien à voir.

Par **COUDOUmie CHRISTOPHE**, le **26/05/2018** à **17:22**

Je viens de relire l'acte, ma mère a donc 1/2 pleine propriété et 1/2 en usufruit. Nous trois 1/6 en nue-propriété chacun.

J'avoue que je suis un peu perdu... Par contre pour le prix de rachat il faut bien rester sur l'estimation de la maison faite par le notaire ?

Par **fabrice58**, le **26/05/2018** à **18:58**

Vous ne devez plus être perdu maintenant puisque je vous ai écrit ce qu'il y avait dans l'API. Quant au prix, rien n'oblige vos frères à se tenir à l'estimation qui n'a été faite que pour la liquidation des taxes.

cdt

Par **COUDOUmie CHRISTOPHE**, le **26/05/2018** à **20:22**

merci de votre aide

Cordialement...

Par **COUDOUmie CHRISTOPHE**, le **27/05/2018 à 08:23**

J'ai enfin compris avec un schéma camembert pour les 1/2 et 1/6, désolé je n'ai pas trop de logique et les maths ne sont pas mon fort.

Si ma mère me fait donation de sa part, mes frères peuvent-ils se sentir lésés ?

On a toujours peur de faire avoir pour les frais de succession.

Quelle sera la solution la plus juste et la plus économique si je peux dire, hors mis les taxes et frais obligatoires ?

Par **youris**, le **27/05/2018 à 11:48**

bonjour,

votre mère peut vous faire une donation, les comptes seront faits au décès de votre mère.

il ne faut donc pas que la valeur de cette donation interdise aux autres héritiers de recevoir la totalité de leurs réserves héréditaires, sinon, vous aurez à verser une soulte à ces héritiers.

prenez conseil auprès d'un notaire.

salutations