



## Transfert de succession immobilière au petit-enfant pour rachat

-----  
Par Armstrador

Bonjour,

Voici la situation:

Suite au décès de ma grand-mère ses 3 enfants ont décidé de faire vendre sa maison par notaire (étant donné qu'il y a mauvaise entente entre eux).

Je souhaiterais racheter cette maison pour la mettre en location, ma mère (héritière) y est totalement favorable.

Y-aurait-il la possibilité de me « transférer » sa part de succession sur la maison afin que le montant de l'achat soit inférieur à celui que je devrais payer si je dois payer la totalité de la maison ?

Pour le dire naïvement: au lieu de payer 150.000?, est il possible que ma mère me donne sa part et que je ne paye que 100.000? (Pour faire simple. J'imagine bien qu'une telle opération implique des frais spécifiques).

Je souhaiterais le savoir car bien entendu cela aurait un impact certain sur le montant de mon prêt immobilier.

J'espère avoir été clair bien que novice et n'ayant probablement pas utilisé les bons termes.

Vous remerciant par avance de votre réponse.

-----  
Par LaChaumerande

Bonsoir

Vous êtes très clair même si le terme de transfert n'est pas adéquat ;-)) Il s'agit d'une donation de sa part d'indivision.

C'est tout à fait légal, vous vous retrouverez dans un 1er temps en indivision avec vos oncles-tantes puis vous achèterez leurs parts.

Si vous avez des frères-sœurs, des précautions à prendre pour que cette donation n'entame pas leur réserve héréditaire.

D'autre part, je conseille, si vous n'êtes pas fils unique, une donation-partage, ainsi le bien ne risque pas d'être revalorisé au moment de la succession de votre mère. Faites-vous expliquer tout ça par un notaire.

-----  
Par Armstrador

Bonsoir,

Merci de cette réponse. J'ai pris rendez-vous avec le Clerc de Notaire afin qu'il puisse expliquer tous les tenants et aboutissants de cette procédure.

Il me reste une question où j'aimerais aussi avoir votre retour:

En parallèle je suis allé voir ma banque pour considérer mes possibilités financières et j'ai été surpris d'une chose qui m'a été dite.

Dans le cadre d'un rachat des parts de mes 2 oncles il m'a été indiqué (par ma banque) que les frais de notaires (environ 12.000 ?) devraient être répartis à parts égales entre chaque ce qui fait que je ne devrais payer que un tiers de cette somme. Je m'attendais à supporter l'ensemble de ces frais, soit 12.000 ? (je dirais de manière naïve comme si j'achetais un bien immobilier à une personne inconnue).

Est-ce bien vrai ?

Dans ce cas, mes oncles recevraient au final moins d'argent que si une personne extérieure rachetait la maison ?  
Ont-ils le droit de refuser un rachat de leur part afin de le vendre à une personne extérieure (juste par principe même si je propose de racheter la maison à la valeur fixée)?

Merci d'avance si vous auriez un retour concernant ces questions. Mon rendez-vous avec le Clerc de Notaire est dans 2 semaines alors j'aimerais avoir en avance une idée de ce sujet.

Cordialement

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue ici.

Il peut y avoir des frais de partage appliqués pour couvrir les coûts administratifs liés à la division des biens entre les indivisaires.

Lorsqu'un indivisaire souhaite racheter les parts des autres co-indivisaires pour devenir l'unique propriétaire d'un bien immobilier, il doit s'acquitter de droits de mutation à titre onéreux, communément appelés "droits de partage". Ces droits sont dus lors de la dissolution de l'indivision et sont perçus par le notaire au moment de la réalisation de l'acte de partage.

Je vous conseille de détailler tout cela avec le notaire.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Si vous avez des frères-sœurs, des précautions à prendre pour que cette donation n'entame pas leur réserve héréditaire. Pourquoi voulez-vous que cela entame la réserve héréditaire, alors qu'il n'est pas précisé que le projet est de faire une donation expressement hors part.

On ne se préoccupe de la réserve uniquement en cas de donations hors part ou de legs. S'il n'y a que des donations en avance de part, elles sont rapportées à la masse de partage, et chacun reçoit sa réserve et sa part dans la quotité disponible.

devraient être répartis à parts égales entre chaque

La loi ne régit pas la répartition des frais et droits d'un acte de partage (ici avec soulte et faisant cesser l'indivision), qui sera dénommé "vente à titre de licitation" par le notaire.