



Achat d'une part d'une maison de famille par un enfant

Par coline

Bonjour,
J'espère que vous pourrez m'éclairer.

je suis divorcée de mon ex mari depuis 5 ans. Nous avons une maison en commun, et 2 enfants majeurs. Suite au divorce, je ne souhaitais pas vivre sous le même toit que mon ex mari, la décision fut qu'il continue d'habiter la maison, qu'il prenne à sa charge les taxes (qu'il a essayé à plusieurs reprises de me faire payer) et qu'il me reverse un loyer (que je n'ai jamais reçu ni réclamé).

Cela fait maintenant 3 ans, qu'il n'habite plus cette maison (il a conservé l'adresse pour certains papiers), mais chez sa compagne, avec lequel il a un fils de 10 ans.

Il souhaite (je ne me suis jamais mêlée de la vente) vendre la maison depuis 7 ans, sans succès, car elle a besoin de beaucoup de travaux et qu'il en demandait un prix exorbitant.

De mon côté, ma fille suite à une mutation (qui s'est faite rapidement et elle ne trouvait pas de logement dans les temps), habite avec son concubin dans la maison, depuis 6 mois. Il ne paie pas de loyer, mais ils ont investi dans la rénovation de la maison et prennent à leur charge toutes les taxes dues par mon ex mari. Mon ex mari et moi étions d'accord qu'ils vivent dans la maison, et de les "rembourser" de leur investissement suite à la vente.

Ma fille s'y plaît de plus en plus, et son concubin très bricoleur a fait des miracles avec cette maison, qui est redevenue une maison de famille, ce qui me comble. Mon ex mari souhaite toujours vendre, moi non. Je souhaite que cette maison appartienne à mes enfants et reste dans la famille. Ma fille en a discuté avec son père, qui ne souhaite rien leur donner, mais bien leur vendre sa part mais à un prix beaucoup trop élevé (130 000 euros pour sa part, alors que la maison a été estimée entre 155 000 et 180 000 euros, mais lui souhaitait la vendre à 260 000 euros)
Je souhaiterais ainsi permettre à ma fille de racheter la part de son père, mais en diminuant le montant de la part à acheter.

Je voulais tout d'abord faire appel à un expert immobilier pour l'évaluation réelle du bien. Est-ce une bonne chose?

Ensuite, puis je augmenter ma part du bien (et donc diminuer celle de mon ex mari que ma fille rachèterait) :

- en réclamant à mon ex les loyers impayés?
- en continuant les travaux en mettant les factures à mon nom, pour un partage des sommes de la rénovation ? car si ma fille continue d'investir dans les travaux, elle aura moins d'argent à mettre dans l'achat de la maison.

Pour ma part de la maison, je compte faire une donation partage. Mon fils qui lui ne veut rien de cette maison, peut-il "donner" sa part à sa soeur?

Si ma fille devient propriétaire d'une moitié de la maison avant le rachat de la part de son père, peut-elle réclamer ses achats (Tous les 1ers gros achats (escalier, cheminée, parquet...) ont été mis au nom de ma fille et à l'adresse de la maison) rétroactivement pour diminuer la part à racheter?

Merci par avance pour votre aide plus que précieuse.