



## Mutation de bien pour éponger une dette

-----  
Par imad

Bonjour,  
J'aurai besoin de vos conseils et j'aimerais savoir s'il existe une solution à mon problème.

Je souhaite aider ma mère à acquérir un bien immobilier, une petite maison vendue par son organisme HLM.

N'étant pas éligible à l'achat de ce bien, je souhaite prêter les fonds à ma mère afin qu'elle puisse l'acheter.

Ma question est de savoir s'il existe un moyen qu'elle me fasse don de la maison tout en restant dedans, juste pour éviter de passer par la case succession et partage vu qu'on est 5 frères et sœurs.

Si je lui fait une reconnaissance de dette, elle pourra me faire une donation ou mutation (vente) de bien contre la reconnaissance de dette ? Si oui, est-ce que cela risque de me coûter cher ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Un peu de lecture :  
[url=https://www.inc-conso.fr/content/lachat-dun-logement-social-par-un-locataire]https://www.inc-conso.fr/content/lachat-dun-logement-social-par-un-locataire[/url]

"L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité."

"L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition, est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition."

Si votre mère achète puis vous donne cette maison, vous paierez au total 2 fois les frais de notaire.

Si vous n'êtes pas éligible à l'achat parce que vos ressources dépassent le plafond, vous pouvez toujours prêter l'argent à votre mère, mais attendre au moins 5 ans pour qu'elle vous "rembourse" en vous donnant cette maison.

-----  
Par imad

Bonjour,

Merci pour cette réponse rapide.

Je suis conscient du délai de 5 ans, cela ne pose pas de problème vu que je n'ai pas pour but de l'utiliser ou la revendre.

Vous dites qu'après les 5 ans, elle pourra me rembourser en donnant la maison, est-ce que cela engendre des frais ? de notaire ? des impôts ? ou autre ?

Lorsque vous parlez des frais de notaire double, vous parlez du cas d'une revente ? Dans ce cas, peut-elle la revendre "gratuitement" ? Juste en payant les frais de notaire ? Est-ce que cela sera considéré comme une donation sur laquelle je devrai encore payer des impôts ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Toute mutation d'un bien immobilier sera taxé.

Comme il y aura 2 mutations, il y aura 2 fois la taxe !

Environ 8% à chaque fois. Est-ce bien raisonnable ?

Si vous pouviez lui prêter une partie seulement de la somme et quelle vous fasse donation de la nu-propriété pour le remboursement, il y aurait un peu moins de frais.

Voir avec un notaire.

-----  
Par imad

Effectivement, ça fait beaucoup, c'est pourquoi je viens chercher conseil ici.

Pourquoi une partie? Le fait de donner la totalité change quelque chose?

Donc votre conseil est de faire une reconnaissance de dette puis de rembourser en faisant une donation nue propriété?

Je vous remercie, je vais essayer de trouver un notaire qui puisse m'aider.

-----  
Par yapasdequoi

La nu-propriété est moins chère que la pleine propriété.

-----  
Par isernon

bonjour,

il faut être vigilant sur la procédure utilisée, afin que les autres frères et soeurs, au décès de la mère, ne puissent prétendre qu'il y a eu une donation déguisée.

salutations

-----  
Par imad

Bonjour, merci pour vos réponses

bonjour,

il faut être vigilant sur la procédure utilisée, afin que les autres frères et soeurs, au décès de la mère, ne puissent prétendre qu'il y a eu une donation déguisée.

J'aurai la preuve des virements effectués, donc je ne pense pas que cela posera problème. De plus, les frères et soeurs sont au courant, pour éviter tout mal entendu.