



## Part de la maison familiale

Par **MDM64**, le **30/06/2017** à **13:29**

bonjour,  
nous sommes trois enfants et mes parents ont vendu la maison a un de mes frères et nous avons rien obtenu es ce normal ?

Par **cocotte1003**, le **30/06/2017** à **13:33**

Bonjour, vos parents vendent ce qu'ils veulent, à qui ils veulent du moment que le prix est a peu près celui du marché. Ils sont libres de jouir de leur argent et de leurs biens sans votre avis et encore moins en partageant, cordialement

Par **Lag0**, le **30/06/2017** à **13:33**

Bonjour,  
A partir du moment où il s'agit bien d'une vente, au prix du marché, oui, c'est normal.  
Que vos parents vendent leur maison à un tiers ou à l'un d'entre vous, c'est la même chose.  
En revanche, s'il y a donation déguisée en vente, c'est une autre histoire...

Par **amajuris**, le **30/06/2017** à **13:36**

bonjour,

de mémoire, il me semble que le trésor public considère une vente d'un bien immobilier à un enfant comme une donation déguisée.  
sinon, comme cela a été dit, vos parents disposent de leurs biens comme ils veulent.  
ils peuvent même dilapider leur patrimoine.  
salutations

Par **Lag0**, le **30/06/2017** à **14:47**

[citation]de mémoire, il me semble que le trésor public considère une vente d'un bien immobilier à un enfant comme une donation déguisée. [/citation]

Pas si l'enfant en paie le juste prix !

Par **amajuris**, le **30/06/2017** à **15:31**

j'ai trouvé l'article 751 du cgi qui précise ce point mais cela ne s'applique que s'il y a démembrement de propriété.

" la présomption de donation déguisée résultant de la loi.

Dans certains cas, la loi présume le caractère déguisé.

Les ventes à un enfant avec réserve d'usufruit sont soumises à l'article 918 du Code civil : et sont automatiquement assimilées à une donation déguisée, sans que le vendeur puisse prouver le contraire.( article 751 CGI)

Cette présomption de propriété pourra être écartée par le parent concerné en prouvant le simple droit d'usage et d'habitation (différent de l'usufruit ) ou, de façon plus prudente si l'acceptation de la vente est portée dans l'acte par les autres enfants .

Le parent pourra aussi avoir intérêt à céder son usufruit à une SCI, constituée par les enfants.

Sur le plan fiscal cela signifie que l'usufruitier sera supposé conserver la pleine propriété et l'enfant, lors du décès du parent, devra payer des droits de succession comme s'il n'avait jamais acheté la nue-propriété, à moins de prouver la réalité sincère de la transaction (relevés bancaires, etc.)".

source: <https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/attention-requalification-vente-donation-deguisee-3209.htm>

salutations

Par **Lag0**, le **30/06/2017** à **15:57**

Dans le cas présent, il est dit que les parents ont vendu la maison à un de leurs enfants, il n'est pas dit que les parents ont conservé l'usufruit.