



Repartition succession donation conjoint survivant/un enfant

Par **maecaro**, le **24/08/2018** à **13:23**

bonjour,
mon père est décédé le 29/07 juillet dernier laissant ma mère (81 ans) seule dans leur maison, et une seule enfant ..moi (51 ans)

ma mère n'est pas autonome et il va falloir la placer d'urgence en maison car elle tombe souvent et ne peut rester dans leur maison trop grande et dont l'entretien va lui revenir trop cher

le notaire est en train de préparer la succession et je n'arrive pas à avoir de renseigner sur une partie qui m'angoisse énormément

il y a trois biens :

A/ leur résidence principale (environ 180000 euros) dont mon père (mariage en 1961 sans contrat communauté) a fait donation entre vifs à ma mère le 06/04/1994. voici les termes :

1/ pour le cas où il ne laisserait pas d'héritiers à réserve de la toute propriété des biens qui composeront sa succession, sans exception ni réserve

2/ en cas d'existence d'héritiers à réserve, de l'une ou l'autre, aux choix de la donataire, des quotités disponibles qui seront permises entre époux au jour du décès du donateur, soit en pleine propriété, soit en pleine propriété et usufruit, soit en usufruit seulement, soit encore en pleine propriété et nue propriété; la quotité disponible sera déterminée sur une masse formée conformément à la loi.

Le choix de la quotité disponible donnée appartiendra exclusivement à la donataire qui pourra attendre jusqu'au partage de la succession pour exercer son option, à moins qu'elle n'y soit contrainte préalablement par l'un ou l'autre des héritiers réservataires dans la forme légale;

B/ une maison (environ 80000 euros) que maman a reçu de son père en donation en mai 1987, elle est donc propriétaire de la maison sauf que mon grand père a cédé à sa compagne (non marié) de l'époque le droit d'usage et d'habitation pendant sa vie dans l'immeuble

C/ une maison (environ 210000 euros qui est ma résidence principale depuis le 01/02/1994, que nous avons acheté indivisément entre nous, à concurrence de moitié chacune

ma mère à concurrence de 50% soit 222500 francs de ses deniers personnel issu d'un emploi de la vente d'un bien immobilier par préemption reçu en donation par son père

moi à concurrence de 50% soit 222500 francs dont partie au moyen d'un prêt consenti par la banque d'un montant de 180000 francs PiEMH : pour achat d'ancien seul d'une maison individuelle résidence principale de l'emprunteur garanti par une hypothèque consentie par ma mère agissant en qualité de caution hypothécaire et solidaire sur la maison ainsi que sur toutes constructions et améliorations qui y seraient apportées à concurrence de la somme principale de 180000 frs outre les intérêts frais et accessoires et ce en 1er rang

j'ai effectué des travaux d'agrandissement et de conservation(toiture) pour cette maison, ma mère était d'accord pour un montant de 46000 euros dont je règle encore le prêt à ce jour

donc la part de ma mère serait un bien propre pour elle

voilà mes interrogations :

1/ la maison A peut elle être vendue afin de régler les frais d'hébergements et autres de ma mère, et si oui puis je lui laisser ma part si il y a ?

2/ pour la maison B, je pense qu'il n'y a pas moyen de lever la clause, elle l'aura donc en pleine propriété lors du décès de son occupante.

3/ la maison C ce qui me cause le plus d'angoisse.....

ma mère va avoir une réversion d'environ 850 euros , pour environ 2300 euros de frais chaque mois, en tant qu'obligé alimentaire et le fait que nous sommes non imposables(seul mon mari travaille et ma grande fille mais même si elle réside sous notre toit (non imposable) et notre département ain ne récupère pas auprès des petits enfants

je pense demander l'ASH afin de régler les frais de la maison de retraite de ma mère le temps de mettre en règle et d'essayer de vendre sa maison A. Hors l'ASH est remboursable sur les biens de ma mère donc si l'argent de la vente A est épuisé, la B impossible de prendre dessus il reste ma maison C !

l'aide sociale pourra t elle demander à se faire rembourser sur les 50% de la part de ma mère sur ma maison ?

n'ayant pas d'argent, serais je obligée de la vendre ?

y a t il moyen de protéger ma maison ? pas de donation car l'ASH se placera dessus... mais comme je laisse ma part sur la maison A, n'y aurait il pas moyen d'obtenir la pleine propriété de la maison C ? ou de récupérer une partie de la vente de la maison A et de racheter la 1/2 part de ma mère sur la C

si cela est possible quel coût devrais je supporter (notaire et impôts ?)

avez vous une idée de solution ?

merci de votre aide car en plus de la douleur, de la charge de maman, des soucis financiers... j'ai l'angoisse que l'on me prive de la maison où j'éleve mes 3 enfants de 24, 12 et 10 ans

cordialement

Par **amajuris**, le **24/08/2018 à 14:25**

bonjour,

bien A: il faudrait connaître le choix fait par votre mère au décès de son époux. Pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord de tous ses propriétaires, il faut donc que votre mère et vous soyez d'accord pour vendre. la répartition du prix sera fait en fonction de la propriété, lui laisser votre part, revient à lui faire une donation, ce qui ne semble un idée judicieuse puisque vous écrivez ne pas avoir d'argent.
vous pouvez également louer ce bien.

bien B: le bien peut être vendu mais le droit d'usage et d'habitation doit être maintenu.

bien C : votre mère peut vous faire une donation de sa part dans ce bien.

salutations

Par **maecaro**, le **24/08/2018 à 15:36**

bonjour et merci pour vos réponse,

pour le moment sur le bien A, ma mère ne m'a encore rien dit, mais il faudra de toute façon le vendre car très cher à entretenir
et je ne peux lui faire une donation, mais peut être récupérer ma part 1/4 pour racheter une partie de sa part sur le bien C ?

bien B pensez vous que quelqu'un achetera une maison avec cette clause la personne a 87

ans mais dans sa famille ils sont tous décédés centenaire....

bien C, il ne peut y avoir de donation car dans la demande de l'ASH (aide sociale à l'hébergement) ils se retournent contre les donataires de moins de dix ans avant la demande d'aide, donc cela reviendra au même que si elle conserve 1/2 des parts... peut être racheté ses parts avec une partie de l'argent de la vente A. Les deux maisons ayant une valeur proche salutations

Par **goofyto8**, le **24/08/2018** à **15:48**

bonjour,

Le bien B peut être vendu en viager.

Concernant le bien A, puisqu'il y a accord entre vous et votre mère, il n'y a aucun problème pour le mettre en vente.

Par **maecaro**, le **24/08/2018** à **16:12**

bonjour, merci

Pour le B je n'avais pas pensé à cette possibilité (trop de chose à gérer...) par contre ma mère n'occupe pas ce bien, mais la personne (ancienne compagne de mon grand père) y loge gratuitement, elle s'acquitte de l'impôt foncier pour compenser un peu en commun accord avec sa tutelle