



## Vente à terme libre et succession

-----  
Par Vanlu

Bonjour.

Mon père vend sa maison dont il est majoritairement propriétaire suite au décès de ma mère 2020. Ma sœur et moi avons chacune notre part. Je souhaite racheter la maison par le biais d'une vente à terme. Comment chiffrer le montant qu'il me reste à payer pour acheter la maison ? Dois-je déduire ma part et acheter la part de ma sœur ? Ou bien le montant que je dois payer est celui restant après déduction de la part de ma sœur ? Merci

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Mon père vend sa maison dont il est majoritairement propriétaire suite au décès de ma mère 2020. Ma sœur et moi avons chacune notre part.

Votre père vend sa part, ou alors vous vendez tous la maison. Votre père ne peut pas vendre ce qui n'est pas à lui (notamment la part de votre sœur).

Comment chiffrer le montant qu'il me reste à payer pour acheter la maison ?

Il faut estimer la valeur globale de la maison. Ensuite vous calculez la valeur de la part de chacun. Et vous saurez combien vous devez respectivement à votre père et à votre sœur.

Dois-je déduire ma part

Oui, vous n'allez pas vous acheter quelque chose à vous-même.

acheter la part de ma sœur

Si vous ne l'achetez pas, vous ne serez pas propriétaire de toute la maison.

Notez que votre père et votre sœur sont tous les deux libres de vendre ou non. La décision de chacun n'engage pas l'autre. De même, ils sont libres de demander le prix qu'ils veulent, et de fixer leurs conditions. Par exemple si votre père accepte de vendre à terme, ce n'est pas garanti que votre sœur soit du même avis.

-----  
Par Vanlu

Merci pour vos réponses. Mon père vend sa maison en accord avec ma sœur et moi. Je souhaite acquérir par le biais d'une vente à terme la maison, car il m'est impossible de prendre un crédit pour cet achat. Lors de la signature de l'acte, je devrais verser à ma sœur sa part, et payer un bouquet à mon père ainsi que les loyers mensuels c'est bien ça ? Donc la somme due à mon père qui détient la plus grande part sera celle qui déterminera le prix du bouquet et des loyers ?

-----  
Par Isadore

Le plus simple est de considérer que vous n'achetez pas la maison, mais la part de votre père et la part de votre sœur. Même si pour des raisons pratiques vous faites un seul acte de vente, vous achetez deux choses distinctes à deux personnes distinctes.

Une vente à terme consiste à acheter un bien en payant le prix en plusieurs fois. Ce qui va déterminer le nombre, le montant et la fréquence des versements c'est l'accord entre vous et le vendeur. Vous pouvez acheter à terme aux deux, ou à un seul des deux, avoir étalement différent des paiements...

Il n'est pas indispensable de verser un "bouquet", et le montant de celui-ci est libre. Evidemment, s'il n'y en a pas, vous aurez des mensualités ou des annuités plus importantes à verser.

-----

Par Vanlu

Merci beaucoup pour vos réponses !

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Non, votre père ne vend pas la maison avec votre accord et celui de votre s?ur. Même avec votre accord et celui de votre s?ur, votre père ne peut pas vendre vos parts (et il n'a pas besoin de votre accord pour vendre la sienne). Il n'y a que chacun de vous qui pouvez vendre vos parts respectives.

Votre accord consistait en la volonté commune de vendre vos parts respectives simultanément. Vous auriez été trois vendeurs à l'acte, si le projet ne changeait pas en un rachat de parts.

Il ne s'agit pas d'un loyer, mais d'une fraction du prix de vente.

D'ailleurs, il ne s'agit pas d'une vente à terme, mais d'un partage avec soulte (avec droits de partage à 2,5%, au moins sur la nue-propriété), des délais de paiement étant accordés pour une partie de la soulte. Pour l'usufruit, il pourrait s'agir d'une vente à terme.

-----  
Par Vanlu

Merci à vous pour vos compléments d'information. Je vais me rapprocher de mon notaire pour obtenir un vrai chiffrage