



Transfert d'une donation residence principale

Par Dasbau

Bonjour.

Nous avons fait en bonne et due forme une donation de notre résidence principale aux enfants restant usufruitiers.

Nous envisageons de changer de résidence principale mais compte tenu des délais de vente, l'achat de la nouvelle résidence se fera avant la vente de notre résidence principale.

Comment se passe le transfert des droits pour nos enfants sachant que nous souhaitons bien entendu qu'ils conservent leurs droits . Plus précisément:

- les droits sont ils transférables "à posteriori " à nos enfants lorsque la maison principale sera vendue (après l'achat de la nouvelle)
- quelles seraient les modalités préalables à respecter, y a t-il des modalités possibles du type : quasi usufruit ou démembrement qui permette de s'engager maintenant sur un achat de cette nouvelle résidence ?

Je vous remercie pour le support.

Bien cordialement

Précisions : merci de vos premiers éléments.

- 1) nos enfants sont en accord sur le changement de résidence principale
- 2) je comprends de votre réponse que l'anticipation sur l'achat de la nouvelle résidence n'est pas possible avant la vente de la précédente. Ces 2 opérations se faisant avec l'aval de nos enfants.
- 3) pourtant, n'existe t-il pas des possibilités de convention de démembrement permettant en l'attente de la vente de notre première résidence principale de nous engager sur ce nouvel achat. Celui-ci se faisant sur un prêt relais.
- 4) vous comprenez donc que la famille est en accord, que notre seule volonté est de ne pas rater l'achat de notre nouvelle résidence principale. La vente étant postérieure

Merci

Par Rambotte

Bonjour.

Vous ne pouvez pas vendre le bien donné, il ne vous appartient plus, vous n'en avez que la jouissance.

On ne fait pas donation si on veut pouvoir disposer du bien.

Vous ne pouvez que vendre votre usufruit.

Seuls vos enfants, propriétaires, peuvent vendre le bien. Ce sont eux les décideurs de la vente. Vous ne pourrez pas leur imposer la vente du bien.

C'est vous qui pourrez donner votre accord pour que la vente se fasse en pleine propriété (sans votre accord, vos enfants ne peuvent que vendre le bien grevé d'usufruit).

En cas de vente du bien en pleine propriété, à défaut d'accord entre les parties, le prix de vente sera partagé entre les parties au prorata de la valeur des droits de chacun. Chacun fera ce qu'il voudra de sa part du prix de vente.

Par accord entre les parties, l'usufruit peut être reporté sur le prix, ou le prix peut être remployé dans l'acquisition d'un nouveau bien soumis à usufruit. Il n'y a pas vraiment de notion de transfert.

A chaque étape, vente, puis sort du prix de vente, vous êtes soumis à la volonté de vos enfants propriétaires.

Par kang74

Bonjour

Vous n'êtes qu'usufruitier : seuls vos enfants peuvent vendre avec votre accord .

Par de là à la vente, les enfants peuvent récupérer leurs billes ou vouloir transférer vos droits d'usufruitier dans un autre bien .

Mais il est impossible de transférer ces droits à posteriori d'un bien que vous aurez acheté seuls et que serait à vous.

Je vous conseille de voir avec un notaire ET vos enfants, puisque ce sont eux les propriétaires du bien actuel : vous n'avez plus que l'usufruit de ce bien .

Par Dasbau

Voir les compléments apportés dans le texte précédent sur la question de l'anticipation de l'achat de la résidence principale sous crédit relais avant la vente de la résidence actuelle.

Merci de votre support

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez vendre que ce qui est à vous.

Si vous êtes tous d'accord, il est en effet possible de vendre ensemble et de racheter ensemble un autre bien.

Consultez votre notaire.

PS: Vos enfants sont mineurs ?

Par Dasbau

Merci.

C'est bien en effet le cas, nos enfants et nous allons vendre et changer de résidence principale.

Mais la vraie question est sur la possibilité ou pas d'anticiper l'achat de la nouvelle résidence principale avant la vente de la première (sous prêt relais obtenu).

Et ceci en gardant pour nos enfants les droits acquis de la donation durant le laps de temps : achat nouvelle résidence-vente ultérieure + 6 mois de la précédente.

Merci

Par yapasdequoi

Si vos enfants sont mineurs, il vous faut l'autorisation du juge des tutelles avant toute opération sur leurs biens.

Par Dasbau

Ils sont majeurs

Par kang74

Bonjour

Si vos enfants ont les fonds pour acheter leur part ou s'engager dans un crédit relais pour financer le nouveau bien avec bien évidemment l'aval de la banque, oui, vous pouvez acheter un bien en démembrement et payer à hauteur de vos droits vos parts, avant de vendre le votre .

M'enfin c'est un sacré risque pour vos enfants qui ne sont peut être pas aussi pressés que vous et qui ont peut être aussi des projets personnels qui ne seront pas en adéquation avec le fait d'assumer un crédit, même temporairement vis à vis de la banque .

Parce que ce que vous demandez c'est concrètement que vos enfants achètent le nouveau bien avant de pouvoir le financer avec la vente du nouveau bien ...

Comme je le dis plusieurs fois sur ce forum, toujours bien réfléchir à ce qu'implique une donation , même en nue

propriété ...

On a vu pire notamment suite à un divorce ...

Par Rambotte

Qui a la capacité d'emprunter en prêt relais ?

Si vous seuls, les parents, pouvez emprunter, il n'est pas évident que la banque accepte que votre acquisition soit en démembrement, puisque vous ne serez pas propriétaire du bien acquis grâce à l'argent prêté. Mais il faut voir dans quelles conditions la banque accepterait le projet.

D'ailleurs, pour un prêt relais, il faut que la banque ait la garantie que l'autre bien, dont vous n'êtes pourtant plus propriétaires, soit vendu.

Le plus simple reste de vendre avant, et vous faire loger par vos enfants, le temps d'acquérir en démembrement.

Sinon, acquérir la pleine propriété, puis vendre l'ancien bien, reporter l'usufruit sur le prix vous permettant (quasi-usufruit) de dépenser le prix en remboursant le prêt relais, puis faire donation du nouveau bien avec réserves d'usufruits et usufruits réversifs.

Je ne sais pas si on peut emprunter en démembrement pour acquérir en démembrement.

Par Isadore

Bonjour,

Je pense que parents et enfants peuvent emprunter solidairement pour acheter en démembrement : pour la banque cela ne change rien, en cas de défaillance elle pourra se retourner contre n'importe quel débiteur et saisir le bien.

Il y aura peut-être un blocage au niveau des assurances, selon l'âge des parents. Ca devrait pouvoir se contourner en assurant les enfants.

Il est aussi possible que les parents empruntent seuls avec la caution personnelle de leurs enfants, ou que les enfants consentent une hypothèque sur le bien. Il n'y a aucun obstacle légal à ce qu'un tiers non emprunteur apporte un de ses biens en hypothèque.

Après je pense que l'option la plus saine serait effectivement d'acheter le nouveau bien après avoir vendu l'ancien.

Par isernon

bonjour,

il faut donc bien réfléchir avant de faire une donation de la nue-propriété de sa résidence principale.

les notaires rappellent souvent aux donateurs, les conséquences d'une donation de sa résidence principale.

voir ce lien :
[url=https://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/donation-de-la-residence-principale-une-decision-grave-dont-il-faut-peser-tous-les-aspects]https://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/donation-de-la-residence-principale-une-decision-grave-dont-il-faut-peser-tous-les-aspects[/url]

salutations