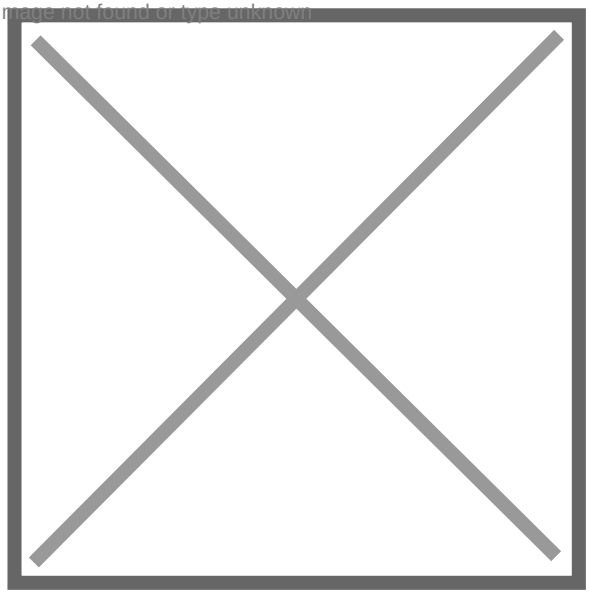
Image not found or type unknown



Gestion de Patrimoine et Heritage

Par **Violaine04**, le **10/04/2013** à **16:36**

Bonjour,

Voici la situation en quelques phrases. Je serais ravie de vous en dire plus si vous avez besoin de details.

o 3 enfants. Tous majeurs.

o Parents separes -pas officiellement divorces- depuis 5 ans.

o Mere ayant regalement la "jouissance" du domicile.

o Le credit de la propriete n'est pas finie d'etre paye

Nos parents pensent nous faire donation de la maison par "transmission de patrimoine de son vivant".
Je voudrais finir de payer le pret et laisser la jouissance de la maison a ma mere.

Comment cela se passe-t-il? Et ensuite si nous faisons des travaux et qu'un seul des enfants paye. Comment "defalquer" les frais des "parts" que chacun des 3 enfants auront -dans des annees-?

Est-ce faisable? Est-ce une bonne idee, pour:
1. Garder le bien familial
2. Decharger ma mere du pret

Comment pouvons-nous "integrer" mon pere dans ce plan?
merci

Par **trichat**, le **10/04/2013** à **17:15**

Bonjour,

A la lecture de votre message, je suppose que la maison est un bien commun à vos parents.

Vous souhaitez faire participer votre père à cette opération: il conviendrait que vos parents (père et mère) fassent une donation de la nue-propriété de cette maison, votre mère étant usufruitière; cet acte doit obligatoirement être rédigé par un notaire. Le coût dépendra de la valeur de la maison. Et il est probable que vous n'aurez pas de droits de succession à payer, puisque chacun des enfants bénéficiera de l'abattement général de 100 000 € (sauf si des précédentes donations ont déjà été effectuées depuis moins de 15 ans).

Sur le plan juridique, vous et vos frère et soeur (?) serez nus-propriétaires indivis. La gestion d'une indivision n'est pas toujours simple et afin d'éviter des litiges, il convient de mettre en place une convention d'indivision (à voir avec le notaire).
Vous soulevez une question importante: qui supporte les frais liés à l'entretien et aux travaux nécessaires pour maintenir la valeur de cette maison. C'est typiquement une question qui peut être réglée par une convention d'indivision. La question du remboursement du prêt également.

Cordialement.

Par **Violaine04**, le **10/04/2013** à **19:17**

Interessant.
Oui, la maison est un bien commun a mes parents.

1. Le cout de la donation depend de la valeur de la maison? (environ 850.000 euros) - c'est a dire les frais de notaire?

2. A partir de quel montant doit-on payer des droits de succession? Qui evalue la valeur de la maison?

3. Nous sommes 3 enfants: Moi et mes 2 petits freres de 21 et 24 ans. "Indivis" veut dire que nous ne pouvons diviser le bien, est ce cela?

4. Je prendrais en charge les couts de la maison pour l'instant (mes freres etant trop jeunes) et voudrais que cela soit dans la convention d'indivision. Comme le remboursement du pret.

Comment choisir un notaire?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **trichat**, le **10/04/2013** à **19:54**

Dans l'ordre de vos questions:

1) oui, les droits de mutation à titre gratuit (donation) sont calculés sur la valeur vénale du bien immobilier (maison); l'évaluation revient au déclarant et l'administration des finances publiques (en l'occurence le service de la publicité foncière) peut procéder à un redressement dans le cas d'une insuffisance notoire (l'administration connaît bien les valeurs de transaction sur tous les biens immobiliers).

2) les droits sont dus sur la part de chaque bénéficiaire de la donation, après l'abattement légal de 100 000 €, si)'il n' a pas été utilisé récemment;
dans votre situation, vous recevriez chacun:
la nue-propriété de cette maison, dont l'évaluation dépend de l'âge des donateurs(père pour une moitié et mère pour l'autre moitié); il faut régler cette question avec un notaire. Il vous proposera peut-être la solution d'une donation-partage, qui ne change pas le montant des droits dus, mais qui permet de figer la valeur des parts attribuées.

3) l'indivision veut dire que vous et vos deux petits frères êtes propriétaires ensemble de chacun 1/3 de la nue-propriété de la maison; la convention d'indivision permet de prévoir les modalités de gestion de l'indivision; un gérant peut être désigné pour la gestion courante: entretien, taxes,...

4) faites bien préciser dans l'acte de donation que les dépenses que vous supporterez (dépenses nécessitées par la maison, remboursement du prêt) seront remboursables au moment de la succession de vos parents(décès des père et mère).

Recherchez un notaire proche de votre lieu d'habitation, mais dans le département où se trouve l'immeuble, pour faciliter les opérations d'acte et de publicité foncière. Essayez de choisir un notaire qui a une réputation de professionnel réactif et efficace.

Cordialement.

Par **Violaine04**, le **10/04/2013** à **20:54**

Pensez-vous qu'il faudrait d'abord faire une evaluation de la maison, a savoir: cela vaut-il le coup de "sauver" le bien familial, ou vaudrait-il mieux s'en separer?

D'un point de vue affectif, il est clair que nous (les 3 enfants) voudrions la sauver, mais d'un point de vue plus technique et financier, vers qui pourrais-je me tourner pour savoir si cela ne sera pas un gouffre financier dans les prochaines 20 annees a venir, ou si la maison ne vaudra pas autant, ou si au contraire elle pourrait prendre de la valeur?

Autre detail, mais pas des moindres: je suis la seule a ne pas habiter en France. J'habite a Boston. Cela pourrait-il poser un probleme?

Si l'un de nous trois veut vendre (pour avoir s "part"), comment cela se passe-t-il dans le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

future? Je parle apres le deces des parents. Avons nous besoin d'etre tous d'accord? Pouvons-nous "racheter" des parts?

D'un point de vue exterieur, que pensez-vous de la situation? Tres (trop) compliquee, ou deja vu et faisable?

Merci encore, vos conseils sont formidables

Par **trichat**, le **11/04/2013** à **09:08**

Connaître la valeur vénale de cette maison me paraît normal, car si vous optiez pour la solution "donation", elle sera indispensable pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit.
Par qui faire évaluer cette maison; plusieurs possibilités: un agent immobilier, un expert judiciaire à titre amiable, un architecte qui pourra en plus estimer le coût des travaux à envisager dans le temps (1, 2, voire 5 à 10 ans).
Dans ce dernier cas, vous connaîtrez le montant à "investir" pour conserver votre bien.
Et s'il apparaissait que ce coût excède vos capacités financières, la solution de la vente pourrait être envisagée.
Mais là, on sort de votre question initiale, qui portait sur le maintien de votre mère dans cette maison.

Votre lieu de résidence -sinon le problème de distance et éventuellement le coût des déplacements- ne pose pas de problème juridique: vous êtes héritière réservataire, avec vos deux frères, et le resterez jusqu'au décès de vos parents.

Si vous optez pour la donation (donation-partage, à voir avec le notaire), vous serez nus-propriétaires indivis, et si l'un voulait sortir de l'indivision, ça sera très compliqué, car votre mère étant usufruitière, aucune vente ne peut se faire sans son accord.

Ce type de situation n'est pas simple à gérer et vous devrez "sécuriser" le montage avec un notaire sérieux.

Je pense que nous avons balayé l'essentiel des questions et que le chois final vous revient.
Une consultation chez un avocat spécialiste du droit des successions pourrait également vous conforter dans votre choix.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés