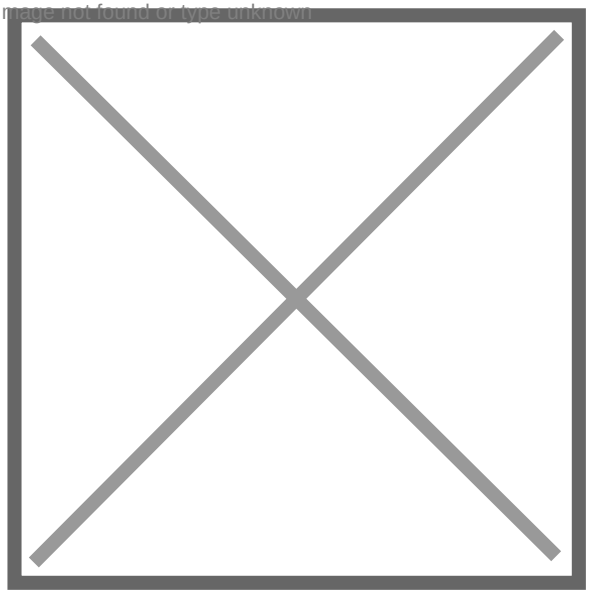
Image not found or type unknown



Donation d'un terrain constructible

Par **couple du 71**, le **29/08/2011** à **13:17**

Bonjour,

Mes parents vont me faire en septembre la donation d'un terrain constructible . Je suis marié sous le régime de la séparation de biens (avec donation entre époux) .
Nous avons donc décidé avec mon épouse de construire une maison sur ce terrain et pour cela nous vendons notre propriété actuelle acquise à parts égales (capital commun).

Je sais qu'en cas de séparation ma femme ne possédera rien . Quelles dispositions devont nous prendre pour qu'elle ait légalement droit à la moitié de la maison tout en conservant pour ma part la propriété du terrain ?

Par **mimi493**, le **29/08/2011** à **14:00**

Je ne vois pas bien l'intérêt de conserver la propriété du terrain et de partager la propriété de la maison (par démembrement vertical, voir avec le notaire). ça ne va rien vous apporter, sauf des frais.

Par **couple du 71**, le **31/08/2011** à **10:22**

Merci pour cette réponse , mon but est de rassure ma femme et de l'assurer d'un minimum de patrimoine en cas de séparation car sans initiative de ma part , elle n'aurait droit à rien !
Cordialement,

Par **chris_ldv**, le **31/08/2011** à **11:23**

Bonjour,

Vous pouvez, par exemple, consentir en qualité de propriétaire du terrain un bail emphytéotique (très longue durée) à une société civile immobilière où votre épouse et vous même serez les seuls associés qui ferez construire la maison.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **31/08/2011** à **15:47**

Faites une société des acquets en sus de votre séparation de biens, la maison et le terrain seront alors communs (amha, pas conseillé mais bon)
Ou simplement changez de régime matrimonial pour une communauté universelle ou une communauté conventionnelle avec clause de préciput, ou encore un régime de participation aux acquets (régime peu connu mais qui mérite de l'être)

Vous avez des enfants communs ou séparemment ?

Par **francis050350**, le **04/09/2011** à **15:10**

Bonjour ;
Il est vrai que la propriété du sol l'emporte sur celle du dssus et qu'en cas de conflit votre épous ne pourrait revendiquer que sa récompense mais pas la propriété du bien .
A mon avis il existeune solution peu coûteuse.
Vous constituez une SCI à 50 % de parts croisées (50 % en usufruit et 50 % en nue propriété et vice et versa pour chacun . Vous apportez le terrain à la SCI et le fonds communs . Chacun est donc régulièrement propriétaire de parts sociales et non d'un bien immobilier. Le litige éventuel doit donc obligatoirement se régler amiablement .
Par contre il faut bien veiller que la donation n'exclut pas la cession ou l'apport à un tiers (SCI) voyez le projet d'acte avec vos parents pour qu'il n'y ait pas de limite de siposition . Gardent-ils l'usufruit ?
En cas de réponse à cette dernière question rien à faire dans aucun cas .

Par **mimi493**, le **04/09/2011** à **15:49**

[citation]Vous constituez une SCI à 50 % de parts croisées (50 % en usufruit et 50 % en nue propriété et vice et versa pour chacun .)[/citation] sauf que ça, ce n'est pas possible il me semble car les parts ne sont pas identifiables et 50% en usufruit + 50% en nue-propriété = 50% en pleine propriété

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **francis050350**, le **04/09/2011** à **16:27**

Bonjour mimi ,
Il y a une possibilité tout à fait régulière de créer une SCi de 100 parts par ex numérotées de 1 à 100 . M. possède les n° 1à 50 en nue propriété et n° 51 à 100 en usufruit. Pour Mme 1à 50 en usufruit et 51 à 100 en nue propriété . C'est tout à fait légal surtout entre concubins. Imaginez l'un décède , l'autre possèdes 50 % en PP et 50 % en usufruit . Protection absolue en attendan son propre décès .

Par **francis050350**, le **04/09/2011** à **16:42**

Bonjour ,
textes sur le démembrement croisé.

Notion de démembrement croisé des parts sociales de SCI
En cas de décès de l'un des associés d'une SCI, si une clause des statuts permet d'interdire l'entrée des héritiers, il faudra en revanche racheter les parts qu'ils ont reçu en héritage.
Dans le cadre de la création d'une SCI entre concubins, pour éviter ce rachat forcé de parts sociales au décès de l'un d'eux, il peut être préconisé d'effectuer un démembrement croisé des parts sociales de cette SCI.
Le démembrement de parts sociales consiste à distinguer la nue-propriété de l'usufruit de ces parts. Le démembrement croisé consiste à se donner entre associés l'usufruit ou la nue-propriété de ses parts sociales. Par exemple, deux concubins peuvent se donner réciproquement l'usufruit de leurs parts sociales.
Faut-il réaliser une donation croisée de l'usufruit ou de la nue-propriété ? C'est la fiscalité attachée à ce démembrement croisé qui répondra à cette question. En effet, cette donation entre concubins entraînera le versement de droits d'enregistrement de 5% du montant échangé. Par exemple, si cette donation croisée porte sur la nue-propriété des parts sociales évaluée à 100.000 euros, le coût fiscal de ce démembrement sera de 5.000 euros. Or la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit de parts sociales est égal à un pourcentage de la valeur totale de ces parts (pourcentages définis par l'article 669 du Code Général des Impôts).
Lorsque les associés ont moins de 61 ans révolus, la valeur de l'usufruit est égale à la valeur de la nue-propriété (pour 50% de la valeur de la pleine propriété de ces parts par conséquent).
Lorsque les associés ont moins de 51 ans, la valeur de la nue-propriété sera moindre que celle de l'usufruit, l'opération la moins couteuse fiscalement sera donc une donation croisée de cette nue-propriété.
En revanche, au-delà de 71 ans, c'est l'usufruit qui a moins de valeur que la nue-propriété et c'est donc cet usufruit qu'il sera préférable de se donner réciproquement entre concubins.
Montage SCI entre concubins avec démembrement croisé des parts
En cas de décès de l'un des associés, le concubin survivant possèdera donc ses propres parts sociales mais également l'usufruit des autres parts sociales, la nue-propriété revenant aux héritiers. Il ne sera donc pas nécessaire au concubin survivant de racheter aux héritiers la nue-propriété de leurs parts mais simplement de faire fonctionner la SCI conformément aux statuts qui auront été rédigés pour faciliter cette situation :
le concubin survivant restera gérant de la SCI sans possibilité d'être révoqué si les statuts prévoient que les associés présents lors de la constitution de la société sont gérants pour toute la durée de vie de la société,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

les droits attachés à la détention de l’usufruit des parts auront été renforcés dans les statuts au détriment des droits attachés à la nue-propriété (qui pourront être limités à un simple droit de présence aux assemblées générales mais sans droit de participer aux votes).
Lors du décès du second concubin, ses héritiers hériteront de ses parts sociales tandis que les héritiers du premier concubin décédé récupèreront l’usufruit sur les parts sociales dont ils détenaient la nue-propriété. D’un point de vue fiscal, cette réunion de la nue-propriété et de l’usufruit des parts sociales n’entraînera aucun droit de succession ce qui constitue pour eux un avantage fiscal puisque c’est la seule valeur de la nue-propriété qui aura été taxée lors de leur héritage.
Exemple de montage d’une SCI entre concubins
Stéphane et Nathalie décident de l’acquisition d’un appartement par l’intermédiaire d’une SCI créée avec un capital de 200.000 euros divisé en 200 parts sociales de 1.000 euros dont ils seront gérants égalitaires pour toute la durée de la société.
En rémunération de son apport,
Stéphane reçoit l’usufruit des parts n°1 à 100 et la nue-propriété des parts n°101 à 200.
Nathalie reçoit la nue-propriété des parts n°1 à 100 et l’usufruit des parts n°101 à 200.
En cas de décès de Stéphane, Nathalie récupérera la pleine propriété des parts n°1 à 100 hors frais de successions et conservera l’usufruit des parts N°101 à 200, dont la nue-propriété sera répartie entre les héritiers de Stéphane. Elle pourra donc conserver la pleine jouissance du logement jusqu’à son décès. Et vice-versa, si Nathalie décède avant Stéphane.

Par **mimi493**, le **04/09/2011** à **16:53**

C'est un texte non sourcé bien gentil, mais qui ne résout pas le problème et ne donne AUCUN élément permettant de justifier ce croisement. Les parts d'une SCI ne sont pas différentiables. Si on a 50% en usufruit et 50% en nue-propriété, c'est une réunion sur la même tête de la nue-propriété et l'usufruit, donc une pleine propriété.

Par **francis050350**, le **04/09/2011** à **17:20**

Bonjour Mimi ,
Je comprends très bien votre interrogation . Mais je suis formel dans une société quelle que soit sa forme il y a une numérotation des parts.
Les parts sont des biens meubles dont les règles du droit de propriété sont communes à tout ce qui concerne la propriété . Et en matière de société il n'est pas intzerditde procéder à un démembrement de la rpopriété des titres .
Je retrouve les bases légales de ce que j'annonce et je vous les envoie [s][/s]. C'est qq chose que j'ai par ailleurs utilisé personnellemebnt lors de l'apport d'un immeuble de valeur en SCI (démembrement croié avec mon épouse et avec l'aval du notaire) et ensuite donation en NP à ma fille . Compte tenu de la valeur du bien , cela gommera en 2 fois la taxation potentielle au droits de donation.
C'est un moyen très utile et transparent de transmission du patrimoine en évitant les risques de la donation .
Faites qq recherches sur internet sur ce sujet (démembrement croisé) . Vous verrez que ce n'est pas à la légère que j'ai annoncé cela .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **mimi493**, le **04/09/2011** à **17:28**

Je connais bien le principe et c'est une nouvelle mode de le conseiller, avec des tas de gens disant qu'un jour ça va exploser à la figure.

Par **francis050350**, le **04/09/2011** à **17:55**

Bonjour Mimi ,
Le droit est garantit par le juge .
Ce qui a été dit est légal et c'est pratiqué de longue date (j'ai exercé 35 ans aux impôts et j'ai toujours vu çà)et confirmé de nombreuse fois en CE et CASS
Je ne vois pas le reproche que l'on pourrait faire à ce montage dès lors qu'il peut reposer sur des impératifs de motivation de gestion familiale : C'est l'origine des SCI loi de 1804 ?
Le seul problème que je connais est en matière fiscale et c'est le principe de la "**répression des abus de droit**".
Fort injustement ce principe du démembrement des titres de société avait été attaqué par le fisc il ya très longtemps , mais malheureusement pour lui cela a "explosé" entre les mains de l'arroseur dès lors que la justification de l'intérêt familial est acquit ou à tout le moins évident si ce n'est existant.
En l'état du droit ce principe ne peut être révoqué que par un texte législatif peu probable.

Par **mimi493**, le **04/09/2011** à **18:01**

Je ne parle pas de l'aspect fiscal, ni de l'intérêt de la SCI, je parle du croisement usufruit/nue-propriété.

Par **francis050350**, le **04/09/2011** à **18:06**

Bonjour Mimi ,
Je ne vois pas en quoi la loi interdirait en l'état le démembrement de la propriété d'un bien fut-il meuble ou immeuble ?
Chaque part étant intréquement indépendante et non fongible mais cessible , rien n'interdit en l'état du droit ce "croisement qui n'en est pas un car c'est une présentation vulagarisée des choses . En fait chaque part doit être prise individuellement et le droit du titulaire déterminé en fonction des apports , des cessions etc...
Le terme "croisement est impropre . M. peu avoir la part n° 1 en NP et X l'usufruit , Z la part 2 en usu et Y la même en Np etc...
C'est l'afectio societatis.

Par **francis050350**, le **04/09/2011** à **18:44**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour ,
Pour répondre à la question posée à l'origine , il est bien entendu impossible pour monsieur de conserver la propriété du terrain (si les parents en + se réservent l'usufruit et stipulent un droit de retrour) ET de donner des droits de propriété immobilière à son épouse ; Cette dernière dans ce cas de figure ne pourrait réclamer en cas de séparation ou de décès que la liquidation des reprises et récompenses ; La boucle est bouclée et rien ne peut aller contre la volonté des donateurs !

Par **couple du 71**, le **07/09/2011** à **10:12**

Bonjour à vous deux , je vous remercie de l'intérêt et le sérieux que vous porter à ma question . Je vous apporte les précisions suivantes : nous ne sommes pas une famille recomposée et nous avons deux enfants communs . Mes parents ne gardent pas l'usufruit , juste un droit de passage (une servitude) car ils ont leur terrain en aval du mien .
je ne sais pas si ces indications modifieront votre analyse .
Le terrain est divisé en deux parcelles une pour ma soeur et une pour moi . Nous allons donc faire la donation et je ferais à part les démarches necessaire à mon couple .
dans l'attente de vous lire
Cordialement,

Par **francis050350**, le **07/09/2011** à **11:21**

Bonjour ,
La donation sera donc faites en toute propriété , mais vos parents se réservent-ils un droit de retour ?(en cas de votre décès le bien revient entre leur mains) .
S'il n'y a pas de clause de droit de retour pour protéger votre épouse la meilleure alternative et l'apport du terrain à la SCI et des liquidités de la vente du bien commun rémunérée par des parts sociales .
Ainsi la SCI sera propriétaire du terrain et de la construction et chacun aura des droits sur l'actif net en fonction de ses parts.

Par **couple du 71**, le **08/09/2011** à **12:17**

merci pour vos conseils , j'en ferais bon usage
cordialement,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés