



Donation immobiliere a un parent

Par **khentei**, le **09/02/2009** à **14:58**

J'ai acquis en 1996 en indivision avec ma sœur et ma mère une maison pour 70 K€, avec un crédit immobilier (tous les 3 emprunteurs) garanti par une privilège de prêteur de deniers en 1er rang

Situation des emprunteurs/propriétaires:

En 96:

-ma mère: veuve non remariée

-moi: célibataire sans enfant

-ma sœur idem

En 2009:

Ma mère A: veuve non remariée 73 ans

Moi B: marié (communauté réduite aux acquêts) sans enfants

Ma sœur C: mariée (communauté réduite aux acquêts) 3 enfants mineurs.

Le prêt (échéances réglées par ma mère) sera soldé en 2011 (reste dû 10 000 €)

J'ai en plus:

1 frère D (marié communauté réduite aux acquêts, 4 enfants mineurs),

1 frère E (marié communauté réduite aux acquêts, 3 enfants majeurs),

1 sœur F (mariée, sous contrat séparatiste, sans enfant)

1 sœur G (mariée communauté réduite aux acquêts, 4 enfants majeurs)

1 frère décédé H le 11/01/2009 (marié communauté réduite aux acquêts, 2 enfants mineurs),

Pour éviter toute difficulté lors du décès de notre mère, nous souhaitons (ma sœur C et moi B), faire donation à notre mère, de notre quote-part de propriété de cette maison. (la valeur

vénales en 2009 est de 200 000 € environ)

Cela facilitera, à mon sens, le règlement de la succession de notre mère
TOUS les membres de la famille sont d'accord
Pourriez-vous SVP m'indiquer:

- si cette donation ouvre droit à l'exonération des droits de mutations (donation enfant à parent)
- si l'intervention d'un notaire est obligatoire pour transcrire cet acte de donation, ou si je puis saisir le TGI (pour éviter les frais) et la conservation des hypothèques
- si la donation en pleine propriété reste possible (notamment pour ma sœur qui a 3 enfants mineurs) ou si elle peut seulement céder l'usufruit
- si la succession future de notre mère se règlera sans difficulté entre les 6 enfants survivants (sachant que les époux respectifs n'ont pas mot à dire s'agissant d'un patrimoine né avant mariage, et que nous sommes tous d'accord pour procéder de la sorte)

Je vous précise que je suis juriste de formation (droit international) et que vous pouvez donc me répondre en terme techniques. J'en informerai évidemment la banque prêteuse

je vous remercie par avance de vos réponses

bien cordialement
Khentei

Par **Visiteur**, le **09/02/2009** à **18:42**

Bonsoir,

Vous êtes donc actuellement, votre soeur et vous, propriétaires chacun de 1/3?

Qu'entendez vous par "éviter toute difficulté lors du décès de notre mère" ?

Avez vous participé financièrement à cette acquisition à un moment ou à un autre?

S'il s'agit de régulariser une situation du fait que vous être co-propriétaires d'un bien financé exclusivement par votre Mère, votre projet sort de l'ordinaire, mais est je pense, parfaitement réalisable avec les conseils d'un notaire.

Par **khentei**, le **09/02/2009** à **19:18**

en souscrivant le prêt j'ai effectivement participé au financement de l'acquisition (puisque je suis co emprunteur, ça coule de source) sinon elle n'aurait pas pu obtenir le prêt toute seule. mais dans les faits seule notre mère a réglé les échéances nous sommes tous trois propriétaires indivis en effet

pour sa succession nous voulons simplement éviter, au décès de notre mère que ma soeur puisse tirer profit de sa qualité de propriétaire indivis (alors qu'elle n'a jamais payé) pour "empocher" davantage que nous sur le prix de vente ou le loyer si location
votre réponse (allez voir un notaire) ne m'apporte aucune information (je me sens encore capable d'interroger un notaire)
mais très honêtement mon but est de limiter les frais en faisant appel à des experts sur un site gratuit
si vous permettez je réitère donc mes questions

Par **Visiteur**, le **09/02/2009** à **20:45**

Re-bonsoir,
Savez vous que vous avez ici affaire à des amateurs qui répondent bénévolement?
Votre agressivité est mal venue monsieur!
Si vous Prenez le temps de relire, vous verrez
"parfaitement réalisable avec les conseils d'un notaire"..
[fluo]Car seul un notaire est habilité à passer des actes de ce type.[/fluo]

Par **khentei**, le **09/02/2009** à **21:04**

Désolé si mon ton vous a paru agressif (je suis quelque peu tendu depuis la perte de mon frère il y a 3 semaines) ce n'était nullement mon intention
j'ai simplement noté que vous n'apportiez pas de réponse à mes questions et m'invitez à...consulter un notaire (ce à quoi j'ai évidemment pensé avant d'interroger les bénévoles de ce site), ce qui m'a agacé
encore mille excuses
cordialement