



## Renoncer a la clause de tontine

Par **cindy32**, le **23/10/2013** à **13:35**

Bonjour, j'ai acheté une maison avec mon concubin en 1987 sous clause de tontine nous sommes séparé depuis 2009 je suis actuellement avec notre fille dans la maison. Le père veut sortir de la tontine mais il ne souhaite pas sa part et nous voulons que la maison revienne a notre fille après mon décès est ce possible et que dois je faire de mon côté pour que le bien lui revienne a elle et peut'il vraiment renoncer a sa part merci de me répondre

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **14:37**

Il faut d'une part que le père renonce à ses droits conditionnels, et d'autre part que vous fassiez un don de la nue-propriété de la maison à votre fille. En fonction de sa valeur, il est cependant possible que vous soyez au dessus du seuil de franchise, auquel cas vous auriez à payer des droits. Dans ce cas il peut être préférable dans un premier temps de passer la maison en indivision, et dans un second temps que chacun fasse donation de la nue-propriété. Cela permet de doubler le plafond, mais le père devient alors usufruitier pour moitié.

Par **cindy32**, le **23/10/2013** à **19:05**

merci pour votre réponse j'ai rendez vous chez le notaire je me ferais expliquer , mais si vous lisez ma réponse avant pourriez vous m'aiguiller pour le seuil de franchise car si le notaire m'en parle j'aimerais comprendre son charabia :)

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **19:15**

Le seuil est de 100 k€ en ligne directe (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F14203.xhtml#N100ED>). La valeur de la nue-propriété dépend de votre âge, selon cette grille :  
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006310173&cidTexte=LEGIT>  
Donc si par exemple vous avez entre 41 et 51 ans la nue-propriété vaut 40% du total, vous pouvez donc donner en franchise de droit la nue-propriété d'un bien de 250 k€. Et comme vous habitez la maison vous pouvez justifier d'une décote de 30%, ce qui correspond donc à

360 k€ libre.

Et vous pouvez recommencer dans 15 ans.

Par **cindy32**, le **23/10/2013** à **20:17**

alors si comprends bien je ne dois pas payer de frais au dessus 100k euros mais avant tout je dois faire estimer la maison ???

cette maison a été achetée 170 000 francs ET NON EUROS un emprunt sur 20 ans soldé en 1997 à l'époque on a fait quelques travaux avec un autre emprunt de 58000 francs solde en 1987 depuis la maison n'a subi aucun travaux je ne pense pas que sa valeur dépasse les 100k euros et nous avons 51 révolus tous les deux  
boulala je suis lagueé mais merci de votre patience

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **21:21**

Vous devez l'estimer, puisque son prix figure dans l'acte de donation. Mais vous n'êtes pas tenue de la faire estimer par un professionnel, ce prix n'engage que vous, et le donataire. Vous pouvez chercher des annonces de biens similaires, et faire une moyenne. Et peu importe le prix que vous l'avez payée il y a 35 ans, c'est la valeur actuelle qui compte. Mais si vous l'avez payée 26 k€ il y a 35 ans, sa valeur actuelle doit quand même avoisiner les 100 k€, voire beaucoup plus si vous êtes en zone attractive.

Puisque vous avez 51 ans révolus la nue-propriété vaut 50%, vous pouvez donc la donner en franchise même si votre maison vaut 200 k€, là ça devrait passer. Et tant que vous êtes sous la franchise, il n'y a pas grand risque à en minimiser le prix, le fisc n'ira jamais vous embêter. Vous aurez tout de même des frais de notaire de quelques % à payer, donc moins vous estimez la maison plus ils seront faibles, il ne faut quand même pas que ce soit trop flagrant.