



## Adoption et donation succession

Par **ANCOLIE**, le 14/01/2011 à 15:18

Bonjour,

nous sommes un couple marié nous avons une très proche amie de 73 ans (qui vit avec un ami de 85 ans) qui n'a pas d'enfants sa famille la plus proche son des neveux et nieces.elle nous a demandé si à son décès nous pourrions garder sa maison à fin de la faire "vivre" avec sa mémoire... elle veut donc nous en faire les propriétaires ...

elle veut nous la transmettre de la meilleure façon possible en essayant d'en payer les frais de succession .

son compagnon est très handicapé il a de son côté deux enfants avec lesquels il ne s'entend pas du tout . Cette dame ne veut en aucun cas que sa maison (propriété personnelle) ne leur appartienne un jour ni les biens mobiliers s'y trouvant.

notre question est Quelle serait la manière la plus simple et la plus économique de nous transmettre ce bien ?????? donation ? testament?? etc;;;afin d'arriver au desir de cette dame ;De notre côté nous voulons bien prendre ne charge ce bien mais nous n'avons pas les moyens d'en payer les droits de succession .

cette dame possede une assurance vie qui peut être pourrait servir à payer ces frais??

j'ai entendu dire qu'il faudrait que cette dame adopte l'un de nous , en adoption simple ou pleniere (est ce possible sachant que moi j'ai 52 ans et mon mari 56 ans ?????) alors a ce moment là les droits de succession seraient-ils equivalents à celui des enfants legitimes???? de même pour la donation ??????est ce vraiment possible????si oui comment faut-il proceder ?

merci par avance pour vos réponses

salutations

***vente en viager***

Par **Claralea**, le 14/01/2011 à 17:20

Effectivement, voyez si vous ne pourriez pas vous arranger pour "acheter" sa maison en viager

Par **Laure11**, le 14/01/2011 à 17:30

Par donation ou testament, les frais seront de 60%.

Je suis de l'avis de Corima, effectivement le viager me semble la meilleure solution.  
Il faudrait en discuter avec le notaire de votre amie (ou un autre notaire).

Par **Domil**, le **14/01/2011** à **17:51**

L'adoption plénière n'est possible que pour les enfants de moins de 15 ans.  
L'adoption simple d'un adulte sans l'avoir recueilli au foyer, enfant, amène des droits de succession de 60% (vous croyez que le fisc n'y a pas pensé ?)

La vente en viager, comme son nom l'indique est une vente exigeant de payer le prix de la maison : versement d'un bouquet + rente viagère (la dame peut encore vivre 30 ans). Si le prix est sous-estimé, le fisc va s'en mêler et ensuite aussi les héritiers (donc à ce niveau, mieux vaut, en plus, qu'elle fasse un testament en votre faveur)  
On compte un bouquet entre 10 et 20% de la valeur vénale de la maison (plus le bouquet est élevé, moins la rente le sera, et réciproquement)

Par **Claralea**, le **14/01/2011** à **20:08**

Non, le bouquet n'est pas obligatoire

[citation]On appelle bouquet le montant payé comptant au moment de la signature du contrat. Il n'est pas obligatoire, et il est librement déterminé entre les parties

Le montant de la rente est fixé librement entre les parties en fonction de la valeur du bien, de l'âge du crédientier, de son espérance de vie...

Il s'agit d'une vente immobilière. Elle doit donc obligatoirement faire l'objet d'un acte dressé devant notaire, éventuellement précédé d'une promesse de vente.

Les frais (honoraires, droits d'enregistrement, de timbre, frais de publication...) sont à la charge de l'acheteur.[/citation]

Par contre, il y a un hic...

[citation]L'acheteur peut, quant à lui, être une personne physique ou morale (société). Des garanties financières lui seront généralement demandées (caution ou hypothèque) afin de s'assurer qu'il est à même de payer régulièrement la rente[/citation]

Par **Domil**, le **14/01/2011** à **21:51**

Sans bouquet, la rente sera plus élevée, devra être payée, avec preuve (sinon, ça serait une

donation) et le créancier devra déclarer comme revenu, cette rente. Le fisc examine avec attention les viagers sans bouquet et une petite rente (le coup du viager pour contourner les droits de succession, c'est usé)

Par **ANCOLIE**, le 15/01/2011 à 08:38

merci pour vos conseil mais pour nous le viager est impossible ns possedons deux maisons que ns avons acqueries au cours de notre vie et nous n'avons pas les moyens financiers d'assumer encore un viager .Mon epoux est à la retraite et moi sans emploi peut être que la donation avec usufruit serait la meilleure des solutions?????  
merci par avance pour vos reponses  
salutations à tous

Par **Claralea**, le 15/01/2011 à 10:28

Mais si la dame decedait avant le monsieur, que feriez vous de lui, il n'aurait pas le droit de rester dans la maison et comme en plus il est gravement handicapé...

Par **Domil**, le 15/01/2011 à 12:26

Justement, il ne peut pas vivre seul, alors il ne pourrait pas rester dans la maison, il serait forcément placé.

[citation]peut être que la donation avec usufruit serait la meilleure des solutions?????  
[/citation]

avec 60% de droits sur la valeur de la nue-propiété.

Par exemple, si la maison vaut 200 000 euros, l'usufruitière ayant 73 ans, vous devriez payer 60% de 70% de 200 000 euros, soit 84 000 euros à sortir.

Par **ANCOLIE**, le 15/01/2011 à 15:20

bien sûr son compagnon en cas de décès de la dame ne peut en aucun cas vivre seul etant lourdement handicapé il serait forcément placé en maison de retraite ou autre avec bien sûr notre soutien moral et assistance car nous aimons sincerement ces personnes et en espérant qu'ils vivront le plus longtemps possible.

De plus cette dame a prévu des assurance d'aides pour son compagnon Son compagnon est totalement d'accord avec sa decision

nous acceptons le choix de cette dame pour vraiment lui faire plaisir

mais nous ne pouvons nous demunir non plus !nous sommes prêt à assumer tous les frais de la maison ( impots) (suite au décès de la dame ) ( si le don se faisait)cette dame possede aussi 12 chats et 2 chiens que nous sommes également prêt en prendre en charge lors de

son eventuel deces

Cela engage beaucoup de responsabilité par contrat moral

Enfinement je pense que la donation serait le meilleur choix puisque vous me dites que les frais seraient de 60% de 70% du prix estimé de la maison qu'elle pourrait donc financer et en même tant en garder l'usufruit???

ai-je bien compris????je m'adresse à Membre d'élite

merci pour votre réponse