



## DONATION D'UNE MAISON Suite SUCCESSION

Par **GILLES70**, le **30/12/2011** à **20:52**

Bonsoir

Mon père est décédé en 2006. Je suis fils unique. Suite à son décès j'ai, entre autres, hérité d'une maison au  $\frac{3}{4}$  en tant que nu propriétaire et ma mère au  $\frac{3}{4}$  usufruitière puis  $\frac{1}{4}$  pleine propriété.

Fin 2006 suite à de graves problèmes de santé ma mère a été mise sous tutelle dont j'étais le tuteur. Son état de santé s'est nettement amélioré depuis et le médecin a donné un avis favorable pour un mise sous curatelle pour 2012.

Depuis 2007 ma mère a été placée en maison de retraite. La maison nécessite des travaux de rénovation car j'envisage une mise en location.

Courant janvier 2012 ma mère aura 80 ans.

Est ce que ma mère peut effectuer une donation ? et que deviendront les  $\frac{1}{4}$  de pleine propriété ? Que peut donner ma mère ?

Avec tous mes remerciements pour votre aide

Par **Claralea**, le **30/12/2011** à **23:55**

Votre mère peut vous donner son usufruit et sa pleine propriété. Mais si plus tard elle n'a pas les moyens de payer sa maison de retraite, vous devrez y contribuer tandis que si vous louez la maison au profit de votre mère, elle aura un revenu supplémentaire qui pourrait lui être bien utile si elle est dans le besoin

Par **GILLES70**, le **31/12/2011** à **16:23**

Pour réaliser les travaux il me faudra emprunter.

La constitution d'une SCI est elle envisageable dans cette situation ? La banquière m'a dit qu'il fallait racheter la valeur de la maison . Je ne comprends pas. Pourriez vous m'éclairer sur le sujet ??

Par **Claralea**, le **31/12/2011** à **18:46**

[citation][s]La curatelle simple(articles 467 à 470 du Code civil)[/s]

La personne placée sous curatelle simple peut gérer ses biens.

Elle doit être assistée du curateur pour tous les actes de disposition, qui requièrent la double signature du curateur et du majeur protégé. Il s'agira par exemple de l'achat ou de la vente d'une maison, de la souscription d'un emprunt, etc.[/citation]

Non, une personne sous curatelle n'a pas besoin de l'accord du juge des tutelles, il suffit qu'elle et son curateur signent ensemble, et comme son curateur est son fils et qu'il est d'accord pour le principe, il n'y aura pas besoin de l'intervention d'un juge

[citation]La constitution d'une SCI est elle envisageable dans cette situation ? [/citation]

Lire ce lien [http://www.financeimmo.com/La\\_Reglementation/La\\_SCI.php](http://www.financeimmo.com/La_Reglementation/La_SCI.php)

Par **Claralea**, le **31/12/2011 à 20:20**

Quand bien meme elle serait sous curatelle ameenagee ou renforcee, il se trouve que l'usufruitiere ne maintient pas en l'etat le bien dont elle est usufruitiere. Elle ne l'habite pas, il se degrade au point ou son fils doit faire faire des travaux qui incombent certainement à l'usufruitier. Il pourrait donc eventuellement demander l'extinction de l'usufruit pour ces raisons, et ça ne lui couterait rien. Autre solution à voir

Par **GILLES70**, le **01/01/2012 à 19:46**

Bonne année 2012

Merci pour vos réponses.

Ok mais concrètement si l'on fait valoir cet article, comment peut-on faire pour faire évoluer la situation dans laquelle nous nous trouvons ?

Ma mère ayant 80 ans elle ne peut pas emprunter du fait de son age et du faible montant de ses pensions qui lui servent à payer sa maison de retraite.

D'un point de vue notarial, c'est une donation qui sera calculée comment ? Ensuite, je me retrouve propriétaire et futur bailleur.

Par **Claralea**, le **01/01/2012 à 21:46**

C'est très compliqué au niveau fiscal, votre mère pourrait très bien faire un abandon d'usufruit pour charges financières trop lourdes, mais le fisc pourrait aussi très bien considerer cet abandon comme une donation deguisee

Il faudrait vraiment que vous preniez consultation auprès d'un notaire et voir avec lui comment faire pour que cela vous coute le moins cher possible