



## don manuel pour achat immobilier

Par **avecmi**, le **26/11/2009** à **15:48**

veuve et mère de 4 enfants j'envisage d'aider l'un d'eux qui suite à un divorce doit se reloger, par un don manuel qui servira son projet d'achat immobilier à savoir le rachat d'une partie de la maison d'un autre de mes enfants. Ces deux enfants devenant propriétaires indivis l'un à 75% et propriétaire occupant en totalité, l'autre à 25%. ce don manuel constituera une partie du prix à payer par celui propriétaire à 75% et occupant.

ne souhaitant pas léser mes autres enfants, quel sera le sort de ce don lors de ma succession? est il exact que celui ci sera rapporté à la succession pour la valeur du bien immobilier à la date de la succession dans ce cas comment sera calculée la valeur? y a t il une comparaison entre la valeur d'achat , les prix étant libres et la valeur estimée par notaire lors de la succession ?

si la valeur du bien immobilier a baissé cette valeur à la baisse sera t'elle retenue?

merci de votre réponse

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/11/2009** à **16:19**

Bonjour, Avecmicontrequi(?)

Les enfants devront effectivement rapporter à votre future (et lointaine) succession ce qu'ils auront reçu de vous (843 CC. et suivants).

860 CC. : "Le rapport est dû de la valeur du bien donné **à l'époque du partage**, d'après son **état à l'époque de la donation**.

Si le bien a été aliéné avant le partage, on tient compte de la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation. Si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tient compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition. Toutefois si la dépréciation de ce nouveau bien était en raison de sa nature, inéluctable au jour de son acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

...".

Je vous invite à regarder, dans les dossiers que j'ai déjà traités : "Utilisation art. 843 du Code Civil", et "Vente aux enchères maison" (in fine). Des instructions sont plus bas.

Revenez ensuite vers moi, pour d'éventuelles précisions.

Dans votre cas de figure, je conseille à vos enfants de monter une SCI plutôt que de créer

une indivision.

Votre bien dévoué.

Par **avecmi**, le **26/11/2009** à **19:02**

merci de votre prompte réponse

si j'ai bien compris le langage juridique auquel je suis très peu habituée, si avant mon décès, le bien immobilier est vendu à un prix inférieur à celui réalisé lors de l'achat/vente en indivision, (dans l'hypothèse où les deux indivis dans ce cas sont d'accord pour vendre), la part rapportée par celui qui a reçu le don sera inférieure à ce qu'il a réellement reçu au jour du don?

si à mon décès le bien est toujours en possession pour la partie qui est la sienne dans l'indivision, de celui qui a reçu le don, cette partie sera-t-elle évaluée selon estimation notariale à la succession qui peut être aussi à la baisse auquel cas la part rapportée par celui qui a reçu le don sera inférieure à ce qu'il a réellement reçu au jour du don?

je n'ai pas trouvé les articles auxquels vous faites référence dans votre dossier

pourquoi conseillez-vous une sci

Par **avecmi**, le **28/11/2009** à **12:19**

merci de votre prompte réponse

si j'ai bien compris le langage juridique auquel je suis très peu habituée, si avant mon décès, le bien immobilier est vendu à un prix inférieur à celui réalisé lors de l'achat/vente en indivision, (dans l'hypothèse où les deux indivis dans ce cas sont d'accord pour vendre), la part rapportée par celui qui a reçu le don sera inférieure à ce qu'il a réellement reçu au jour du don?

si à mon décès le bien est toujours en possession pour la partie qui est la sienne dans l'indivision, de celui qui a reçu le don, cette partie sera-t-elle évaluée selon estimation notariale à la succession qui peut être aussi à la baisse auquel cas la part rapportée par celui qui a reçu le don sera inférieure à ce qu'il a réellement reçu au jour du don?

je n'ai pas trouvé les articles auxquels vous faites référence dans votre dossier

pourquoi conseillez-vous une sci

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/11/2009** à **12:53**

Bonjour, Avecmi.

En effet, j'ai traité quelques dossiers, et la liste en est un peu longue...

Cherchez mieux, et tant que vous y serez -pour la SCI- voyez "Moitié donation/moitié achat d'un bien immobilier", et accessoirement "Financement de travaux d'un bien ne m'appartenant pas". Bon courage.

Vous semblez avoir bien compris le mécanisme des rapports. Je conçois que "quand c'est du tout neuf", il faille quelques (re)lectures des textes pour bien pouvoir les appréhender.

Restant à votre disposition,

Votre bien dévoué.

Par **avecmi**, le **29/11/2009** à **16:58**

bonjour à "mon bien dévoué"

avecmi toudi

merci de votre réponse j'ai consulté vos dossiers et trouvé en dernières pages les informations nécessaires non sans avoir jeté un oeil sur d'autres questions sur toutes les autres pages; il y a donc matière à réflexion.

Cela me laisse perplexe et sans vouloir abuser de vos conseils (j'abuse?)je vous soumetts une autre question et me demande si pour aider mon enfant, je ne lui proposerait pas un prêt sans intérêt remboursable "in fine" dans 10 ans par exemple ?

Qu'en se passera t'il si mon décès intervient avant cette échéance, cette dette se reglera t'elle à la succession ou l'échéance de remboursement restera t elle fixée au terme des 10 ans?

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/12/2009** à **18:03**

Bonjour, Ditoudimi.

Vous pouvez parfaitement consentir un prêt à l'un de vos fils; toutefois, ce prêt devra "coller" étroitement au profil type des emprunts : Date d'échéance, mention ou absence de taux d'intérêts, modalités de remboursement...

En effet, tout qui divergerait de ce profil type paraîtrait suspect au fisc, et l'inciterait à rechercher si ce prêt ne serait pas une donation déguisée, avec comme objectif de le requalifier comme telle.

L'absence d'intérêts effectifs constitue déjà un de ces éléments suspects. Toute dérogation, tout laxisme bienveillant allant dans le "sens gratifiant sans contrepartie" conforterait le fisc dans sa démarche.

Si vous faites un prêt à un successible, faites le "pur et dur". Sans faille.

Ce prêt une fois consenti, votre créance sur votre fils existe dans l'actif de votre patrimoine. A votre décès, cette créance, avec (dans) l'ensemble de votre patrimoine, sera dévolue à vos

ayants-droit.

Votre "fils débiteur" verra alors la quote-part de créance sur lui-même, qu'il aura reçue de vous, se compenser à due concurrence avec, "entamer" la dette qu'il restera devoir à la masse successorale, et partant, aux héritiers.

J'illustre : Quatre enfants, 40.000 prêtés à 1.

Au décès, chaque enfant -dont 1- recevra une créance de 10.000 (40.000/4) sur 1, lequel ne devra plus que 10.000 à chacun de 2, 3 et 4. L'échéance de remboursement demeurant inchangée.

Simplissime.

Autre perplexité ?

Votre bien dévoué.

Par **avecmi**, le **05/12/2009** à **10:52**

merci de "ditoumi" à "mon bien dévoué" pour ses claires explications.

y a pu k