



## dannation ou vente de la moitié de mon bien a mon conjoint?

Par **beracoli**, le **13/11/2009** à **09:08**

bonjour, en 1999, j'ai acheté une vieille maison à mon seul nom, car mon conjoint n'était pas divorcé de fait. nous avons restauré cette maison. À part la toiture, tout le reste a été fait par nous deux. pendant 10 ans, nous avons restauré cette maison. Et aujourd'hui je voudrais que mon conjoint bénéficie de la moitié, puisque lui a participé à la moitié des finances et nous avons travaillé tout deux sur cette maison. Nous avons chacun des enfants de nos côtés. aujourd'hui ils sont adultes, et sont tout à fait d'accord sur le principe que la maison soit pour moitié pour lui, puis à son décès, la moitié pour ses enfants.

Pouvez-vous me dire comment puis-je faire pour arriver que la moitié de cette maison lui appartienne, et surtout à moindre coût, car nous n'avons pas suffisamment d'argent économisé pour payer le notaire qui pour lui cette maison aurait pris dix fois de sa valeur en 10 ans, "je trouve cela un peu gros". et du coup, je vais payer aussi quelque chose aux impôts. pouvez-vous m'aider? car je suis totalement perdue et je voudrais régler cette situation qui semble totalement logique. merci à vous

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/11/2009** à **12:08**

Bonjour, Beracoli.

Vous ne précisez pas si avec "votre conjoint", vous vous êtes depuis l'acquisition, mariés.

Quelle est (même approximativement) la valeur actuelle de la maison ?

Avez-vous un enfant commun ?

Il me faut vos réponses pour pouvoir vous répondre.

Votre bien dévoué.

Par **beracoli**, le **14/11/2009** à **08:54**

je vous remercie pour votre réponse. Nous n'avons pas d'enfants en commun, nous ne

sommes pas mariés. En ce qui concerne la maison, je pense l'estimer à environ 30 000 euros, mais en réalité j'en ai aucune idée, car la seule chose qui a été faite par un professionnel, c'est un pan de toiture entier pour la somme de 7500 euros. Le reste, nous avons tout fait tout seuls. Et si j'additionne les factures, ça doit faire à peu près le chiffre que je vous ai donné. Avez-vous assez d'éléments pour me donner juste une idée de ce qui sera le mieux pour nous.  
encore merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/11/2009** à **13:08**

Bonjour, Beracoli.

Si vous aviez un enfant commun, on aurait pu évoquer (sur la pointe des pieds, car le risque fiscal d'une requalification pour "abus de droit" serait réel) deux donations successives de la moitié indivise de la maison: Vous/enfant puis enfant/ami.  
Ne faisons donc qu'évoquer.

Deux solutions classiques simples:

- La donation que vous lui feriez, de cette moitié indivise de la maison. Le taux des droits de mutation à titre gratuit entre étrangers est dissuasif: 60%.

A écarter donc pour raisons fiscales.

- La vente que vous lui feriez, de cette même moitié.

S'il existait un prêt, la délégation que vous lui feriez de la reprise par lui seul de cet emprunt pourrait consister en une charge fiscalement déductible du prix pour l'assiette des droits.

C'est déjà fiscalement beaucoup plus supportable.

Mais quid du paiement effectif par lui, du prix de cette vente ?

Une autre solution envisageable: vous montez une SCI, à laquelle:

- Vous faites apport de la maison,

- et votre ami fait apport des créances qu'il possède sur vous pour la partie du coût de la réfection de la toiture à laquelle il aurait participé, le montant des factures de matériaux par lui supporté...

On peut même envisager son apport en industrie.

Quelle que soit la solution que vous retiendrez, il serait opportun de faire intervenir vos enfants à l'acte, pour y donner leur consentement, l'approuver et le ratifier (déconnexion préventive d'un éventuel risque ultérieur).

Je ne vous donne ici qu'un canevas, mais votre notaire pourra développer beaucoup plus longuement les points qui vous intéresseraient spécifiquement.

Restant à votre disposition,

Votre bien dévoué.

Par **beracoli**, le **15/11/2009** à **09:18**

merci de nouveau pour cette nouvelle reponse,mais je voulais savoir?  
si nous nous marions,cela changerait il quelques choses pour mon probleme.?  
vous ne m avez pas donné de tarif approximatif des propositions que vous avez dites

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/11/2009** à **11:08**

Bonjour, Beracoli.

Si vous vous mariez, tout devient plus facile. En effet, selon votre état d'esprit, vous pourriez:

- Si vous êtes partisans du "tout est à tous les deux et le sera", faire établir préalablement au mariage, un contrat de mariage notarié contenant adoption du régime de la "communauté universelle de biens présents et à venir" (1526 CC.), assortie le cas échéant d'une clause de préciput (1515 mais pas Marignan), voire d'une clause d'attribution (totale ou partielle) de cette communauté au survivant (1520 à 1525).

Et, bien entendu, vous faites l'apport de la maison, à cette communauté. Il est possible par une clause de "mise en communauté" (appelée autrefois "clause d'ameublement" et prévue par 1505 à 1509 avant la réforme des régimes matrimoniaux), de rendre commun un bien particulier -qui sinon resterait propre en vertu du régime adopté-.

On peut (presque) tout faire, tout prévoir et anticiper, avec un "bon" contrat de mariage...

Si par contre vous entendez ne constituer comme "plateforme commune", n'avoir en commun **que** la maison, vous pourriez, après le mariage, faire donation à votre ami (en franchise de droits de mutation jusqu'à 76.988 €), de la moitié indivise de la maison.

Il serait judicieux de signer, après le mariage, une "donation entre époux au dernier vivant".

En termes de droit, ce choix déterminera également des situations différentes (stockage de la maison dans une communauté, ou dans les propres), mais "sur le terrain", cela ne changera rien pour vous.

Pour cet aspect là des choses, en tout cas, le mariage simplifie la vie...

En ce qui concerne les frais, votre notaire pourra vous en faire un aperçu préalable.

Votre bien dévoué.

Remarque totalement gratuite: Remarquez la "délicatesse" du Code, qui évoque dans 1518 des situations conflictuelles -ou pire-, par la simple formulation: "Lorsque la communauté se dissout du vivant des époux..."

Par **beracoli**, le **16/01/2010** à **17:37**

bonjour, apres toute vos explications, je suis allée voir un notaire proche de mon domicile, pour qu'il me chiffre approximativement le contrat universelle de mariage, pour ma maison qui en gros est estimée à 50000 euros. la secrétaire du notaire a voulu me donner un rendez vous, et lorsque je lui est demandé le prix de la consultation, elle m'a dit que ça ne chifferais pas plus de 300 euros. je lui ai dit que je voulais juste un renseignement sur le prix du contrat, mais je ne pensais pas payer si cher, alors j'ai refusé le rendez vous.

pouvez vous, me dire si vous savez combien coute le contrat de mariage pour la valeur de ma maison.

et combien coute aussi le contrat (au dernier des vivant).

je vous remerci vraiment pour votre patiente.

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/01/2010** à **18:25**

Bonjour, Beracoli.

Je suis désolé, je ne détiens plus aucun barème de frais.

Lorsque je donnais une consultation, et que celle-ci était le prélude à une opération effective, je ne prenais aucun frais à ce titre, étant "payé par l'acte".

Je donnais également, gratuitement, des consultations quoique non-suivies d'une réalisation, lorsque celles-ci relevaient de simples données et informations basiques, courantes, banales, et ne nécessitaient pas une étude particulière, délicate ou spécifique du dossier.

Les temps changent, dirait-on...

No more comment.

Did'I win a last, last Upmann ?

If y "did won" *emphatiquement bien, bien gagné* it, let your "E-mail" down my own private ménagerie.

Par **beracoli**, le **16/01/2010** à **18:28**

grand merci à vous; je continue mes recherches. à bientôt