



## Droit et clause Tontine ?

-----  
Par Visiteur

Bonjour !

Cette question fait suite à ma précédente question, à laquelle vous avez répondu, et que je rappelle ci-dessous :

"Je suis seule propriétaire d'une petite maison sur Nice, depuis 10 ans, où j'habite avec mon ami Serge, qui m'a beaucoup aidée pour les travaux ainsi que financièrement.

Serge n'étant pas encore divorcé lors de l'achat, il n'a pas pu figurer sur l'acte notarié.

Nous souhaitons aujourd'hui partager cette propriété, dont je vendrai la moitié à mon ami (le paiement se fera en partie par une reconnaissance de dette de moi-même envers Serge)

Quelle est la meilleure solution pour ce partage : SCI ? indivision ? ou autre..., sachant que nous pouvons nous pacser mais ne voulons pas nous marier.

De mon côté je n'ai pas d'enfants, et j'ai 4 frères et soeurs. Serge a 4 enfants, de 21 à 15 ans. "

Question de ce jour :

Est-il possible de faire cette vente partielle à Serge dans le cadre d'une tontine ?

Je crois savoir que dans ce cas, en cas de décès, le survivant devient propriétaire à part entière, donc plus de problème d'héritage avec part réservataire pour ses enfants.

De plus, si nous sommes pacés, avec la nouvelle loi TEPA, il n'y a plus de frais de succession entre personnes pacées ?

Autre question : La propriété valait à l'achat, il y a 10 ans, environ 70.000 ?. Puis-je vendre la moitié aujourd'hui à 35.000 ? à Serge ? (vis-à-vis du FISC ?)

Merci d'avance.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

st-il possible de faire cette vente partielle à Serge dans le cadre d'une tontine ?

Cela ne me semble pas possible. En effet, la tontine permet à plusieurs acquéreurs d'un bien, de convenir que le bien appartiendra dans son ensemble au dernier survivant. Autrement dit, cela aurait été possible si vous aviez prévu cette clause au moment où vous avez acheté le bien.

Mais si vous vendez une partie du bien, vous ne serez plus acquéreur mais vendeur ce qui semble exclure la clause de tontine.

De plus, si nous sommes pacés, avec la nouvelle loi TEPA, il n'y a plus de frais de succession entre personnes pacées ?

Oui, tout à fait, au même titre que le mariage.

La propriété valait à l'achat, il y a 10 ans, environ 70.000 ?. Puis-je vendre la moitié aujourd'hui à 35.000 ? à Serge ? (vis-à-vis du FISC ?)

Vous pouvez vendre la moitié à Serge pour 35 000 euros. Mais la valeur qui sera prise en compte d'un point de vue fiscal sera la valeur actuelle de l'immeuble afin de ne pas léser le trésor public.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour !

Je reviens sur ma question :

st-il possible de faire cette vente partielle à Serge dans le cadre d'une tontine ?

Citation de votre réponse :

Cela ne me semble pas possible. En effet, la tontine permet à plusieurs acquéreurs d'un bien, de convenir que le bien appartiendra dans son ensemble au dernier survivant. Autrement dit, cela aurait été possible si vous aviez prévu cette clause au moment où vous avez acheté le bien.

Mais si vous vendez une partie du bien, vous ne serez plus acquéreur mais vendeur ce qui semble exclure la clause de tontine.

-----  
Nouvelle question :

Excusez-moi d'insister, mais je fais appel à vos services en tant qu'experts, et votre réponse "Il me semble..." laisse planer un doute. Pouvez-vous me donner une réponse certaine ?

Citation :

De plus, si nous sommes pacés, avec la nouvelle loi TEPA, il n'y a plus de frais de succession entre personnes pacées ?

Oui, tout à fait, au même titre que le mariage.

-----  
Citation :

La propriété valait à l'achat, il y a 10 ans, environ 70.000 ?. Puis-je vendre la moitié aujourd'hui à 35.000 ? à Serge ? (vis-à-vis du FISC ?)

Vous pouvez vendre la moitié à Serge pour 35 000 euros. Mais la valeur qui sera prise en compte d'un point de vue fiscal sera la valeur actuelle de l'immeuble afin de ne pas léser le trésor public.

-----  
Nouvelle question : dans ce cas, y a-t-il des taxes ou frais de vente à prévoir, et combien ?

-----  
D'autre part, en cas de vente partielle (sans tontine, ce serait forcément une indivision), nous ferions alors chacun un testament au bénéfice de l'autre. Est-il possible de léguer à l'autre sa part de propriété (hors la part réservée aux enfants), mais aussi l'usufruit de cette moitié de propriété ? (toujours dans le souci de ne pas être obligée de vendre si un ou plusieurs enfants réclame sa part..)

Merci d'avance pour votre patience.

Meilleures salutations.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Excusez-moi d'insister, mais je fais appel à vos services en tant qu'experts, et votre réponse "Il me semble..." laisse planer un doute. Pouvez-vous me donner une réponse certaine ?

Si le Droit était une chose certaine, il n'y aurait pas de procès! Malheureusement, votre situation étant très rare et aucune loi spécifique ne régissant la matière, la certitude n'est pas de mise.

Ceci étant dit, il est plus que probable que cela ne soit pas possible. Vous pouvez toujours vérifier auprès de votre notaire, mais je maintiens que la tontine n'a pas vocation à s'appliquer ici.

dans ce cas, y a-t-il des taxes ou frais de vente à prévoir, et combien ?

Le montant des frais varie en fonction de certaines taxes locales et des tarifs non réglementés de votre notaire. En principe, les droits à payer représentent 9 à 12% du prix de vente.

Est-il possible de léguer à l'autre sa part de propriété (hors la part réservée aux enfants), mais aussi l'usufruit de cette moitié de propriété ? (toujours dans le souci de ne pas être obligée de vendre si un ou plusieurs enfants réclame sa part..)

Je ne comprends pas: Comment pourriez vous donner à votre concubin "votre part de propriété" plus "l'usufruit de votre part de propriété"?

Si vous voulez savoir si vous pouvez léguer chacun seulement l'usufruit à l'autre, cela est tout à fait possible mais là encore, si ce dernier décède alors que vous êtes encore jeune, et que votre concubin n'a aucun patrimoine, il y a fort à parier que vous devriez verser une indemnité de réduction à ses enfants.

Très cordialement.