



## Donation de son vivant + Association tutélaire

-----  
Par cns53

Bonjour, la situation est la suivante :

- Père vivant et toute sa tête voulant donner une maison secondaire à son enfant de 78 ans, donc donner de son vivant
- Mère alzheimer sévère en épand sous tutelle associative
- moi qui voudrait cette maison et bénéficiaire de l'abattement avant les 80 ans de mon père.

Quelles serait la meilleure stratégie pour être de pouvoir bénéficier de cette donation ?

Merci beaucoup

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Merci de préciser le nombre de personnes impliquées et leur liens de parenté :

Qui a 78 ans ? le père ? le fils ? le grand-père ?

NB : Si la mère sous tutelle a une part de propriété (ce que vous ne précisez pas), il faut l'accord du juge des tutelles pour cette donation.

-----  
Par Julia7830

Bonjour, oui pardon, merci pour votre réponse.

donc PERE 78 ANS

MERE 75 ANS

SOEUR 47 ANS vit à l'étranger

- Comment savoir si La mère à une part de propriété ou si c'est seulement mon père qui en avait. A qui demander cela pour en être sûr ?

Dans le cas où oui, elle aurait une aussi sa part : sur quel motifs pourrait se baser le juge des tutelles pour empêcher cette donation ? certains juges m'ont l'air méchants au vu de leur pouvoir et en abuse et je veux me donner toute les chances de bien faire et le faire avant les 80 ans de mon père afin d'avoir cet abattement.

Quelle serait la meilleure stratégie selon vous ?

-----  
Par TUT03

Bonjour

votre père doit faire savoir à l'association tutélaire et à son notaire qu'il souhaite faire cette donation, le notaire et l'association tutélaire vont examiner les droits et intérêts de votre mère dans cette transaction

soit elle a une part dans cette indivision et l'association devra faire une requête au juge des tutelles soit elle n'a aucune part dans ce bien et le notaire devra exécuter les volontés de votre père, sous réserve que votre père a manifestement toutes ses capacités cognitives et qu'il exprime librement et spontanément le souhait de faire cette donation

vous n'avez rien à faire à votre niveau, vous n'avez aucune démarche à faire, je vous invite à la plus grande retenue, à l'égard de vos parents, soit c'est la volonté de votre père et il fera seul les démarches en ce sens, soit il n'est pas convaincu ou il ne souhaite pas vraiment faire cette démarche et il ne fait rien.

si l'association tutélaire ou le juge constatent que vous avez exercé une pression sur votre père et/ou votre mère pour lui faire faire ces démarches, le juge refusera probablement de délivrer une ordonnance autorisant la donation

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

- moi qui voudrait cette maison et bénéficier de l'abattement avant les 80 ans de mon père. : J'ai l'impression que vous confondez beaucoup de choses. Vous parlez d'abattement, alors qu'en fait il doit s'agir d'exonération pour des dons de sommes d'argent  
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/dons-exoneres]https://www.impots.gouv.fr/particulier/dons-exoneres[url]

L'abattement concerne les successions : 100 000 euros, abattement renouvelable tous les 15 ans. Pour faire simple, pour calculer les droits de succession d'un enfant héritier, on soustrait 100 000 euros de l'actif de succession pour calculer les droits de succession. 80 000 euros s'il y a eu une donation (en argent ou immobilier) de 20 000 euros. Une seule exonération possible, 31 865 euros au titre du don familial que ne peut consenti que si le donateur a moins de 80 ans.

- Comment savoir si la mère à une part de propriété ou si c'est seulement mon père qui en avait. A qui demander cela pour en être sûr ? Votre père devrait le savoir...

certains juges m'ont l'air méchants au vu de leur pouvoir et en abusent : ils sont dans leur rôle de protéger les personnes vulnérables.

Lisez et relisez très attentivement le message de TUT03 et n'oubliez pas que vous parents ne doivent pas se démunir, ils doivent garder une réserve, financière et/ou immobilière pour financer leurs vieux jours.

Bref, autant renoncer à ce projet qui me paraît bien bancal.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si cette maison est un bien commun, ce qui peut être le cas si vos parents sont mariés sous un régime communautaire, l'accord de votre mère est requis, ici elle sera représentée par son tuteur.

Si vos parents sont en indivision, votre père peut librement vous donner sa part, ça ne regarde ni le juge ni le tuteur de votre mère.

Dans tous les cas il ne peut disposer de ce qui appartient à votre mère.

Comme indiqué précédemment, les 80 ans sont la date butoir pour un abattement sur une donation de liquidités. En ce qui concerne une donation immobilière, rien ne presse.

-----  
Par LaChaumerande

Question supplémentaire à Julia7830

Vous avez évoqué dans deux précédentes discussions un commodat pour cette maison. L'avez-vous obtenu ? Si oui, qui a signé ?

-----  
Par TUT03

Julia et cns sont elles les mêmes personnes ? avez vous deux comptes ?

votre père est il sous tutelle et qui est son tuteur ?

-----  
Par yapasdequoi

Il faut aussi prendre en compte la composition de la famille.

Vous n'êtes pas enfant unique n'est-ce pas ?

-----  
Par Julia7830

Oui je ne suis pas l'enfant unique. il y a une soeur aussi vivant à l'étranger depuis 25 ans et venant rarement en France.

@TUT03: merci pour votre réponse précise. J'ai deux comptes, car j'ai deux pc, et ai créé deux comptes distincts pour plus de praticité lors de l'inscription du compte mais je suis bien la même personne.  
Quand vous dites : "si l'association tutélaire ou le juge constatent que vous avez exercé une pression sur votre père et/ou votre mère pour lui faire faire ces démarches, le juge refusera probablement de délivrer une ordonnance autorisant la donation" => Comment pourrait-il s'apercevoir d'une quelconque pression ? comment détermine-t-il cela ? je suis curieuse de comprendre comment ces processus fonctionnent.

J'ai un comoda de signé entre mon père et moi depuis 4 ans mais a-t-il finalement une valeur vu que ma mère n'a pas signé (elle n'était pas en tutelle le jour de la signature)? est-ce qu'un des deux propriétaires de la maison suffit à signer un comoda et être totalement valide en seig privé de notre côté ?

merci beaucoup pour vos retours toujours excellents.

-----  
Par LaChaumerande

J'ai un comodat de signé entre mon père et moi depuis 4 ans mais a-t-il finalement une valeur vu que ma mère n'a pas signé (elle n'était pas en tutelle le jour de la signature)?

À mon avis, il n'a pas de valeur, surtout si ce bien, comme c'est fort probable, est un bien commun de vos parents.

Et vous ne pouvez pas régulariser, n'importe quel juge refuserait ce qui prive votre mère d'un potentiel revenu.

Bref, comme l'ont déjà écrit ou suggéré TUTO3 et Isadore, il vaut mieux renoncer à ce projet de donation.

-----  
Par TUT03

le tuteur et le notaire ne sont pas des perdreaux de l'année en principe, lorsque le tuteur va déposer la requête, il l'argumente et émet parfois un "humble avis" au magistrat

à cela, s'ajoute la question du comodat, qui est discutable si l'on part du principe que votre mère est en indivision sur le bien

comme dit précédemment, soit votre père est en capacité de faire cette demande, soit il ne l'est pas.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

J'ai un comoda de signé entre mon père et moi depuis 4 ans mais a-t-il finalement une valeur vu que ma mère n'a pas signé (elle n'était pas en tutelle le jour de la signature)? est-ce qu'un des deux propriétaires de la maison suffit à signer un comoda et être totalement valide en seig privé de notre côté ?

À mon avis ce comodat n'est pas sans valeur au sens où il engage votre père. Il empêche par conséquent votre père (ou ses héritiers en cas de décès) de vous réclamer une indemnisation pour l'occupation du bien.

Le reste des conséquences dépend de si c'est un bien commun (appartenant à la communauté) ou un bien indivis (dont chaque parent possède en propre une part).

-----  
Par cns53

Mais quelle est la plus fine stratégie du coup afin d'espérer obtenir cette maison d'enfance finalement ?

J'attends la succession, et je prie pour que ma soeur accepte que je prenne la maison après avoir été évalué de son prix (en lui remboursant la différence avec la valeur de la maison)? ou dois-je réaliser un schéma plus sûr de se réaliser ? lequel?

je veux vraiment avoir cette vieille maison comme maison secondaire plus tard, donc je cherche la meilleur schema pour avoir la maison.

merci

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez proposer de l'acheter.

Au prix du marché.

Ce qui apporterait des liquidités à vos parents pour financer leurs besoins actuels et évincerait votre soeur de toute prétention future.

-----  
Par cns53

ah vous dites que j'achète DES AUJOURDH'UI avant leur mort la maison d'enfance ? au prix du marché.

Mais je n'ai que 50K? en liquidité et la maison doit couter 180K?.

Comment puis je faire ? à part contracter un prêt ?

A noter que mes parents nous ont fait une donation partage à moi et ma soeur il y a quelques années, ce bien de donation partage que j'aurai à la sucession dont mon père jouit encore du coup étant valorisé à 160 K? actuellement au prix du marché (je me suis renseigné récemnt). Ce bien est mis en location actuellement et lui permet de gagner de l'argent. Donc pour résumé : je pourrais faire comment ?

OU alors vous disiez de l'acheter AU MOMENT MEME DE LA SUCCESSION, vendant l'appartement déjà "donné" en donation partage il y a quelques années afin d'acheter ma maison d'enfance ainsi?

Merci

-----  
Par LaChaumerande

mes parents nous ont fait une donation partage à moi et ma soeur

En réalité, si vos parents vous ont donné à parts égales un bien il s'agit d'une donation simple.

Ce bien est mis en location actuellement et lui permet de gagner de l'argent

Ils ne vous ont donné que la nue propriété se réservant l'usufruit, càd les loyers.

L'idée de yapadequoi est à retenir. Vous pouvez n'acheter que la la nue propriété, ce qui reviendrait à  $180K * 70\% = 126K$  euros, peut-être, j'en suis moins sûre, la moitié, ce qui correspondrait à la part de votre père.

Et au prix du marché, bien évidemment, le fisc est très sourcilleux pour les ventes intra-familiales.

Enfin, et j'aurais pu le dire depuis le début de la discussion, c'est votre père qui veut vous donner, c'est donc à lui d'aller voir un notaire pour envisager la meilleure stratégie.