



Donation par ascendant au concubin

Par **proserpine**, le **19/08/2013 à 20:51**

Bonjour,

Voilà, nous sommes un couple voulant acquérir une maison, je serais la seule à faire l'emprunt et donc à être au départ la propriétaire de la maison sur les papiers. Nous seront pourtant deux à y vivre, mon compagnon et moi.

Mon compagnon qui doit d'abord régler sa situation financière avant d'apparaître sur les statuts ne peut donc emprunter.

La maison que nous voulons est hors de mes capacités d'emprunt de 20000 euros.

La mère de mon compagnon voulait lui faire une donation et s'est dit que pour acheter la maison se serait judicieux.

Seulement voilà, comment peut-elle me donner cet argent pour que nous soyons dans nos murs, et en même temps sécuriser cette donation si nous devons nous séparer? avez-vous une solution?

Par **Isabelle Gauthier**, le **26/08/2013 à 15:10**

Bonjour,

La donation de votre belle-mère à vous-même n'est pas une bonne solution, car vous êtes juridiquement étrangères l'une à l'autre. (donc fiscalement parlant, si elle vous donne 20 000€, vous avez 60% de droits à payer à l'Etat).

J'entrevois deux solutions:

1°) Donation mère/fils

Elle peut donner cet argent, soit 20 000€, à son fils. Lorsque vous achèterez la maison, vous devrez déclarer la provenance des fonds, votre concubin précisera donc qu'il apporte 20 000€. La propriété sera donc réputée indivise entre lui et vous. Si le bien vaut au total 200 000€, vous serez donc propriétaire à hauteur de 90% et lui 10%.

En cas de séparation, vous devrez donc lui restituer les fonds qu'il aura investis, revalorisés en fonction de la valeur de la maison au jour de la séparation.

2°) Prêt entre tiers

Votre belle-mère peut également vous prêter ces 20 000€. Il faut alors rédiger un acte de prêt, sous seing privé, en indiquant la somme totale, les modalités de remboursement prévues, le taux d'intérêt, etc. Vous lui rembourserez donc au fur et à mesure son argent. Votre concubin ne sera donc pas propriétaire de la maison, en cas de séparation, vous n'aurez pas à le dédommager sur ce point.

En espérant que ma réponse soit assez claire,

Cordialement,

I.Gauthier, Ingénieur Patrimonial, BG2C Finances

Par **youris**, le **26/08/2013** à **15:50**

bjr,

il est toujours conseillé que la répartition de la part de chacun dans l'indivision soit le reflet de la réalité du financement.

il est également déconseillé d'emprunter à deux avec une clause de solidarité car en cas de séparation par principe conflictuelle, vous resterez solidaire du prêt.

cdt

Par **proserpine**, le **26/08/2013** à **20:21**

Bonjour. Merci pour ces renseignements je vais donc lui proposer un prêt entre particuliers. Et je serais seule propriétaire de la maison comme ça aucun soucis de division des parts. Merci encore. C'était très claire