



## Donation à notre fils

-----  
Par Mouton14000

Bonjour,

Mon fils à 10 ans et je suis en train d'acheter 1 appartement avec ma femme pour une valeur de 180000 euros. Nous aimerions lui en donner la nue propriété avec un don manuel (90K chacun en parts social) tout en gardant l'usufruit et en modifiant les statuts afin d'en avoir tous les pouvoirs.

Pouvons nous le faire ou sommes nous limité le fait qu'il soit mineur?

Cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous parlez d'acheter un appartement puis de faire une donation de la nue-propriété, cela je comprends.

Mais que viennent faire les parts sociales et les statuts dans cette affaire ? Un bien immobilier n'est pas une société.

On peut donner la nue-propriété d'un bien immobilier, on peut donner des parts sociales en pleine propriété ou en nue-propriété, mais pas donner la nue-propriété d'un immeuble "sous forme de parts sociales".

Je soupçonne un projet de SCI. Si c'est le cas, il faudrait détailler.

Un mineur peut recevoir un bien immobilier en donation. Il peut aussi être associé d'une SCI, mais c'est délicat. Son statut de mineur ne le protège pas contre l'endettement. Il est responsable sur ses biens personnels des dettes à hauteur de ses parts dans la société.

Le notaire et le juge des tutelles ne laisseront pas passer des statuts privant abusivement un associé mineur de ses droits. Pendant la minorité, les parents gèrent les biens du mineur, mais à sa majorité il recouvrera la pleine gestion de ses biens.

En cas de démembrement des parts, il est possible de prévoir que le droit de vote revient à l'usufruitier.

-----  
Par Mouton14000

Re Bonjour,

Alors je précise.

Appartement acheté en SCI à l'IR paiement comptant.

On en donnerait les parts de la sci en nue propriété.

-----  
Par Isadore

D'accord. Vous ne pouvez donner nue-propriété du bien, qui appartient à la SCI.

Il est possible de transférer la nue-propriété du bien à votre fils et laisser l'usufruit à la SCI, mais ce n'est pas le plus optimal (la donation par une personne morale, c'est moyen). Et on perd un peu l'intérêt de la SCI dans l'affaire.

Vous pouvez donner la nue-propriété de tout ou partie de vos parts de SCI (laquelle conservera la pleine propriété du bien).

-----  
Par hologramme

Bonjour,

Un retour d'expérience pour une situation voisine.

Nous avons acheté en 2012 un bien et pour cet achat avons constitué une SCI à parts sociales égales entre mon fils, son épouse, ma femme et moi.

En 2022, ma femme et moi avons fait une donation de nos parts sociales moins une à notre fils avec conservation de l'usufruit.

Le notaire qui a rédigé l'acte nous a suggéré de conserver chacun une part sociale pour rester dans la société et conserver nos droits de vote.

Pour information, la SCI a été constituée jusque avant l'acquisition du bien et c'est bien la SCI qui en a fait l'acquisition. Il s'agit d'une SCI familiale, sans revenus.

Maintenant, je confirme que la SCI, au moins dans notre cas, n'est pas la solution idéale puisque cela nous oblige à un certain nombre d'obligations administratives et déclaratives qui auraient été évitées si nous avions choisi l'indivision.

-----  
Par isernon

bonjour,

il existe également la SARL familiale.

demandez conseil au notaire.

salutations

-----  
Par ESP

Bonjou

Merci de préciser si vous sortez le bien de la sci ou si vous démembrez les part de cette meme SCI ?

-----  
Par hologramme

Bonjour,

Merci de préciser si vous sortez le bien de la sci ou si vous démembrez les part de cette meme SCI ?

Nous ne sommes pas sortis de la SCI puisque nous avons conservé une part chacun sur les conseils du notaire. Il y a donc eu démembrement des parts de la SCI.

Si nécessaire, je peux poster des extraits de l'acte de donation.

-----  
Par Rambotte

Je pense que la question d'ESP était pour l'initiateur du sujet...

-----  
Par Isadore

Il y a eu démembrements des parts de la SCI ? C'est-à-dire que l'un de vous est usufruitier des parts et l'autre nu-propiétaire ?

Ou vous voulez dire que vous détenez chacun la moitié des parts de la SCI (ce qui n'est pas un démembrement) ?

J'ai l'impression que vous mélangez les notions juridiques. Je tente donc un bilan :

- vous possédez à deux les parts d'une SCI (vous êtes associés)
- cette SCI est propriétaire d'un bien immobilier en pleine propriété
- vous voulez que votre fils commun devienne nu-propiétaire de ce bien immobilier

"Démembrer" un bien signifie en langage juridique séparer la nue-propiété de l'usufruit : on peut démembrer un bien immeuble (une maison) ou meuble (une chaise, des parts de société, des liquidités)

"Sortir" d'une SCI signifie en langage courant soit mettre fin à l'existence de celle-ci, soit revendre ses parts à un tiers

Détenir à deux des parts de SCI ne signifie ni "sortir" de la SCI, ni la "démembrer" ; s'appelle "être associés".

La SCI est ce que l'on appelle une personne morale. Dans votre cas, c'est elle la propriétaire de l'appartement. Vous vous êtes les propriétaires des parts de la SCI (en quelque sorte vous possédez la propriétaire du bien immobilier).

Ce que l'on vous demande, c'est si vous comptez retirer la propriété du bien à la SCI (et en redevenir propriétaires) ou si vous comptez laisser la situation en l'état et démembrer vos parts de SCI.

Dans le premier cas votre fils pourrait devenir nu-propiétaire du bien lui-même. Dans le second il deviendrait nu-propiétaire des parts de la société.

-----  
Par Rambotte

vous voulez que votre fils commun devienne nu-propiétaire de ce bien immobilier

Je ne crois pas, dans le premier message, certes un peu approximatif :

Nous aimerions lui "en" donner la nue propriété avec un don manuel (90K chacun en parts sociales)

et bien précisé dans le second :

On en donnerait les parts de la SCI en nue propriété.

-----  
Par Hibou Joli

Bjr

@isernn

il existe également la SARL familiale

Il s'agit de la Sarl de Famille mais celle ci est seulement conseillée dans le cadre d'une activité commerciale comme le sont les locations meublées. Et le bien doit être loué.