

Les 3 cas d'étude :

Trois hypothèses se dégagent du document soumis :

- **hypothèse n° 1** : donation-partage entre les 3 enfants
 - fondée sur une anticipation sur 6 ans
 - cas 1 : plus de 6 ans : fiscalement : abattement de 150.000 €
 - cas 2 : moins de – 6 ans : fiscalement : annulation de la donation et réintégration dans l'actif de la succession sous déduction des frais de donation.
 - conséquence :
 - indivision sur la nue-propriété du 117
 - pas de recette possible : quid des frais de grosse réparation (tempête, etc) ?
 - le problème du 119 n'est pas résolu et d'ailleurs ne ce n'est pas le but mais ne peut-être exclu de l'étude.*
- **hypothèse n° 2** : donation-partage transgénérationnelle :
 - cas 1 : plus de 6 ans : fiscalement : gain fiscal de 225.000 €
 - cas 2 : moins de 6 ans : idem hypothèse 1 cas 2
 - conséquence :
 - indivision sur la nue-propriété du 117 au niveau des petits-enfants.
 - indivision ingérable :
 - si équirépartition entre les petits-enfants lors de la donation : la structure de l'indivision reste 5-3-2
 - si répartition proportionnelle aux enfants : meilleure répartition mais tout aussi ingérable
- **hypothèse n° 3** : testament-partage
 - solution fiscalement maximaliste (la totalité des droits 230.055 € en simulation à la date du 11/03/08)

L'étude des 3 cas :

La concertation :

De l'étude des trois hypothèses, il se dégage que deux d'entre elles sont fondées sur le souhait suivant : « la maison de Thomery que vous possédez revienne à Didier ou ses enfants », il m'est donc apparu nécessaire préalablement à la formulation de mes remarques de m'assurer que Didier manifestait un intérêt pour la maison de Thomery (117).

L'incapacité et l'impossibilité d'intervenir dans l'intérêt de la sauvegarde du bien immobilier en indivision (119) et l'absence de réponse à toute sollicitation relative à ce bien (assurance, ...) ainsi que des remarques verbales sur les prétendus nombreux travaux à effectuer sur le bien du 117 m'ont amené à douter de l'intérêt porté par Didier au regard d'un bien immobilier dont la valeur est cotée sur le marché de mes sentiments.

Je joins à cet envoi :

- copie de la lettre en date du 09 avril 2008 adressée à Didier

Une fois de plus, une fois encore, pas de réponse.

Tactique ou stratégique, subtil ou stupide ou toute autre intention, il faudra bien s'interroger sur la capacité de la corbeille du pardon.

L'indivision :

De l'étude des trois hypothèses, il se dégage que l'indivision assure l'optimisation fiscale de la transmission du patrimoine.

L'indivision est envisagée sous deux formes possibles :

1 - 1 - 1 : immanquablement amplification de la situation vécue actuellement pour le 119.

3 - 5 - 2 : on crée les conditions favorables pour que se perpétue au niveau des petits-enfants les difficultés de la gestion d'une indivision.

L'indivision sous la forme 111 a l'avantage que l'on en connaisse tous les inconvénients, la situation ne peut s'aggraver et préserve l'intégralité du bien immobilier (117 & 119) sans exercer la suprématie d'un des indivisaires.

L'indivision sous la forme 532 à supposer qu'elle soit fondée sur l'équi-répartition entre les petits-enfants ou qu'elle soit fondée sur le tiers transmis à 532 est à écarter. Malgré l'attrait fiscal de cette solution, la gestion du bien par les petits-enfants est impossible tant du point-de-vue financier que familiale en l'absence du ciment de la famille : leur Grand-Mère.

Le testament-partage :

De l'étude des trois hypothèses, il se dégage que le testament-partage est la seule qui ne demande pas de réponse.

Qu'il me soit permis de faire remarquer que l'absence de réponse, de la part de Didier, à toute initiative de concertation favorise la solution de testament-partage qui maximalise les conséquences fiscales. Situation paradoxale que je lui laisse gérer...

Remarques et suggestions :

Remarques :

Préalablement au souci de l'organisation de la transmission du patrimoine, il faut pouvoir :

- s'assurer de la cohérence entre les valeurs retenues pour cette étude et celles de l'ISF
 - o en cas de discordance significative : prévoir de minimiser l'écart entre valeurs retenues et déclaratives, l'écart observé détermine la durée nécessaire pour rétablir la conformité de ces valeurs.
- prévoir les clauses de réserve de donation (ex : usufruit , ...)
- faire une simulation financière pour garantir l'autonomie financière grâce aux biens restants
- connaître le souhait de Maman quand au lieu de vie (Paris, Thomery, Blonville, autre ...)

Suggestions :

Thomery :

Les charges de fonctionnement de la propriété de Thomery (119) ne pourront pas être supportées pour conserver ce bien en l'état.

L'indivision sur le 117 n'est pas une situation pérenne.

Je pense qu'il faut partager la propriété (117 et 119) comme prévu par le bornage, donc vendre à partir du 'sapin' jusqu'à la rue Thiers et affecter ce financement prioritairement au rachat par le destinataire du 117 aux autres indivisaires du 119 (sur la base du prix du marché immobilier).

Portefeuille :

La répartition du portefeuille devrait être faite par tiers pour éviter toute ambiguïté liée à la fragilité de ce bien. Chacun se détermine par rapport au marché.

Sénoriales :

L'acquisition d'une maison individuelle de plain-pied dans une résidence sécurisée type 'sénoriales' doit permettre à Maman de conserver son autonomie tout en ayant la garantie d'être dans un cadre sécurisé de service à la personne. Financement assuré par la vente de Lecourbe.

Proximité, indépendance, autonomie sont les maîtres-mots de cette proposition.

Scénari :

Didier → Thomery : suivant remarques précédentes

Eric → Blonville

Thibault → Paris

ou

Eric → Paris

Thibault → Blonville

Didier refuse Thomery : tous les possibilités sont à envisager

Je suis favorable à :

Eric → Blonville

Dider → produit de la vente (pro-rata)

Thibault → Paris

ou

Didier → Blonville

Eric / Thibault : à convenir (indiv sur Thomery / Paris)

ou

Eric → Blonville

Didier → en attente (qu'il se positionne ou non sur Thomery)

Thibault → Paris

Conclusion :

L'organisation de cette transmission de patrimoine doit être chronologiquement définie pour permettre à chacun de prendre les orientations personnelles qu'il envisage pour éviter de servir au mieux les services fiscaux (donations aux enfants à envisager avant cette transmission).

En toutes circonstances, je préfère garder mes souvenirs plutôt qu'entrer dans l'arène de la corrida des intérêts personnels ou taureau et torero se complaisent à échanger à tour de rôle leur désir de destruction.

Donner n'est pas une obligation, recevoir est une joie, une satisfaction, un plaisir.