Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Donation-partage bien immeuble

Par Catmo

Bonjour,

Voici ma problématique: étant encore jeune étudiant de droit en Master je n'ai pas la capacité financière pour acheter une maison. Quant à mon compagnon, il bénéficie d'un CDI et d'une situation financière stable qui ne permet pas toutefois d'acheter à lui tout seul.
Mon père aimerait ainsi acheter une maison (330000?) dans le but de la mettre sous le régime des locations meublées (régime réel) pour bénéficier d'une défiscalisation, en nous mettant locataire dedans.
Ma question réside principalement dans ce fait: j'aurai aimé savoir si il est possible qu'il fasse une donation partage conjonctive (avec ma mère) dans un premier temps (en 2024) de 200 000? (100k par enfant tous les 15 ans). Et ensuite compléter en 2039, par une donation de 65000? chacun, dans le but que la maison m'appartienne à terme.
Toutefois, j'ai un petit frère peut-on faire un pacte successoral pour qu'il renonce à sa réservé héréditaire? Car à terme, mon père fera de même pour lui.
Lorsque une donation partage est conclue, admettons en 2024, sommes-nous obliger de reconclure une nouvelle donation-partage conjonctive en 2039 pour avoir la propriété de ce bien, la somme entière transmise dans mon patrimoine?
À préciser que je souhaite que mon père garde l'usufruit de ce bien pour bénéficier de la défiscalisation, et donc être le nu propriétaire. Cela avec une convention entre l'usufruitier et moi même pour occuper les lieux.

Merci d'avance pour la réponse à cette question assez complexe.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une "donation-partage" impose un partage (= chacun reçoit un lot physique). et ce n'est pas possible sur un bien immobilier unique. Dans ce cas c'est juste une donation.

Votre frère ne peut pas renoncer par avance à sa réserve héréditaire. D'ailleurs pourquoi le ferait-il ?

Vos parents peuvent acheter un bien et vous le louer. Mais vous devrez en payer le loyer, s'ils veulent bénéficier du régime fiscal.
Vous ne pouvez pas être à la fois propriétaire d'une part de ce bien et locataire de vous-mêmes.

Renseignez vous plutôt sur le montage d'une SCI qui pourrait permettre de transmettre progressivement la propriété tout en vous hébergeant.

Consultez votre notaire (ou vos cours de droit)

Par Catmo

Bonjour,

Il est possible de déroger à la réserve héréditaire par une convention contraire (article 1078 Code civil). Il le ferai car je ferai de même lorsque mon père lui achètera une maison.
Oui, je payerai un loyer. Il est possible d'être nu propriétaire et de payer un loyer à l'usufruitier par une convention, car par nature un nu propriétaire n'a pas le droit d'occuper les lieux. En conséquence, le nu propriétaire peut habiter le bien en devenant lui même locataire.
Une donation partage peut porter une somme d'argent ou encore un porte monnaie boursier (immatériel par nature).

Je vais consulter un notaire, et je suis en droit public (et non en privé, ce n'est pas mon domaine). Quand bien même je serai en privé, ils sont loin d'étudier ce type de mécanisme tordu.

Par yapasdequoi

Si vous avez la solution qu'attendez-vous ici ?
Méfiez vous quand même de l'abus de droit fiscal.

Par Catmo

Ma question principale est: lorsqu'on conclut une donation partage conjonctive pour donner de son vivant dans un premier temps 200000?, et que l'on souhaite redonner une somme dans 15 ans. À t-on besoin de conclure une nouvelle donation-partage conjonctive ou cette dernière peut simplement avoir effet dans le futur sans repasser devant un notaire.

Par kang74

Bonjour

Article 1078
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 21 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 23 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 9 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nonobstant les règles applicables aux donations entre vifs, les biens donnés seront, sauf convention contraire, évalués au jour de la donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, à condition que tous les héritiers réservataires vivants ou représentés au décès de l'ascendant aient reçu un lot dans le partage anticipé et l'aient expressément accepté, et qu'il n'ait pas été prévu de réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent.

Avez vous bien compris l'article de vous avez cité ?
Parce que droit public ou droit privé, la lecture et la compréhension du cadre ne diffère pas trop .
A aucun moment on ne parle de renoncer à sa réserve .
Cela parle juste de la date de l'évaluation du prix des biens donnés (à la date de la donation partage, sauf convention contraire qui décide d'une autre date) et rappel que le concept même de la donation partage, c'est que tous les héritiers reçoivent un lot au même moment .
Dans votre récit il n'y a pas de donation partage du tout .
Et il y a quand même deux choses impossible dans le droit français :
- On ne peut pas renoncer à une succession par anticipation (et si on y renonce au décès, seul l'héritier putatif peut prendre cette décision)
- La réserve héréditaire de votre frère est de droit,aucun moyen de faire en sorte que les enfants n'y ait pas droit .
- Un loyer sous évalué concernant l'occupation de ces biens peut être vu comme une donation indirecte .

Enfin à aucun moment vous nous expliquez pourquoi vos parents devraient se dépouiller de leur patrimoine pour vous,et uniquement vous, les laissant peut être dans le besoin, au moment ou ils auront certains besoins inhérent à leur age .

Par yapasdequoi

Une donation d'un bien immobilier ou d'une part de celui-ci doit faire l'objet d'un acte authentique.
Et ce n'est pas une donation partage.