Donation partagé et soulte

Par Nounou

Bonjour

Ma mère actuellement usufruitière du patrimoine de mon papa souhaite faire une donation équitable à ses enfants (mon frère et moi). Ci dessous la liste avec les premières valeurs estimées.
- Maison 260000?
- terres agricoles 150000?
- terrain constructible 100000?
- terrain non constructible actuellement de 768 m2 pas encore estimé (mais qui devrait être constructible au fur à mesure des années spécifié dans le PLU)

Mon frère ne me laisse pas le choix il veut la maison et les terres agricoles.

Pour que ça soit équitable j'étais intéressé par son hangar agricole situé à côté de mon domicile (versement d'une soulte). il a hérité de celui-ci en 2017 (expertise a 25000?) mais rn 2019 il décide de le démolir d'en refaire un autre plus grand plus large plus long mais nous avons découvert qu il avait ni fait un permis de démolition ni de permis de construire il a juste déposé en 2020 une demande de travaux pour réfection de toitures.
On ne sait donc pas s'il est conforme. Moi je le veux mais je veux qu'il soit conforme. Que peut faire la mairie ?.

Pour tout vous dire je veux cet hangar pour être sûr que celui ci ne devienne pas une ferronnerie ou autre la zone où il est situé et spécifié dans le PLU il peut avoir un changement de situation. Que peut-on faire ? Je ne sais pas si on peut demander au maire la non autorisation d'un changement de situation.

Merci pour votre aide.

Par Rambotte

Bonjour.

Est-ce que votre mère n'est que usufruitière du patrimoine (ou de certains biens du patrimoine) ?

Elle ne peut pas faire donation-partage de biens dont elle n'est pas propriétaire.

Il peut exister la donation-partage cumulative où les enfants nus-propriétaires (par héritage du premier parent) intègrent leurs droits en nue-propriété à ceux du parent survivant.

Sans ça, nul n'est obligé de participer à une donation-partage qui ne lui convient pas, ni d'apporter ses droits dans une donation-partage cumulative.

Par Nounou

Bonjour merci pour votre réponse oui c'est bien ça elle est usufruitière de tout les biens et mon frère et moi en nue propriété.

Pour le hangar vous pouvez nous aider on ne sait pas quoi faire. Merci

---
Par Rambotte

La question n'est pas de savoir si elle est usufruitière de tous les biens, mais de savoir si elle n'est QUE usufruitière de tous les biens. Autrement dit de savoir si elle a aussi, ou pas, une part de propriété dans les biens.

Si elle n'est propriétaire d'aucune part dans les biens, elle ne peut pas faire de donation-partage.

Dans ce cas, ce sont les enfants qui peuvent procéder au partage de leur indivision (en nue-propriété) sur les biens.

Par Isadore

Bonjour,

Mon frère ne me laisse pas le choix il veut la maison et les terres agricoles.
Ce n'est pas possible.

Si c'est votre mère qui fait la donation, c'est elle qui décide, ni votre frère ni vous.

Si c'est le partage d'une indivision entre votre frère et vous, votre avis a le même poids que le sien.

Pour le hangar vous pouvez nous aider on ne sait pas quoi faire.
Il faut demander en mairie si une régularisation est possible et si oui à quelles conditions (travaux de modification, paiement d'une amende...). Si la réponse est positive vous devrez déposer un permis pour régulariser.

Par Rambotte

Après, on peut discuter en famille pour que la donation-partage corresponde aux choix.

En outre, si c'est une donation-partage cumulative, l'héritier de l'autre parent qui apporte son bien hérité dans la masse à partager a quand même son mot à dire !