



Donation partagé terre agricole

Par Nounou

Bonjour

Ma mère souhaite donner ses parts (ma mère à usufruit et mon frère et moi on est à 50/50) à mon frère environ 46 hectares et moi les parts de la maison environ 250000?. le notaire s'occupera des calculs mais elle a parlé d'un bail rural et d'un abattement à 30%. Je ne comprends pas et elle était pressée du coup pas d'explication. Vous pouvez nous aider à comprendre. Merci

Par isernon

bonjour,

je ne réponds pas à votre question mais rien ne vous oblige à accepter une donation si vous avez un doute sur le but poursuivi par votre mère.

vous pouvez demander des explications au notaire qui a une obligation de conseil et d'information.

salutations

Par AGeorges

Bonsoir Nounou,

En tant qu'usufruitière, votre mère a des charges à assumer sur les biens concernés. Visiblement, elle ne souhaite pas conserver cet usufruit.

Dans ce cas, la solution la plus simple, légalement, est de faire un abandon d'usufruit. Du coup, les nus-proprétaires récupèrent tous les biens en indivision. Seulement, il semble d'une part que les notaires aient tendance à refuser de faire cela et que, par ailleurs, le fisc ait tendance à traiter cet abandon comme une donation déguisée.

Pour être clair, un abandon d'usufruit entraîne peu de frais alors que deux donations ont des conséquences financières plus lourdes. Selon l'âge de votre mère, il est utile de faire le calcul.

Au plus probable, votre mère souhaite donner son usufruit sur les terrains (les 46 hectares) à votre frère et à vous pour la maison. Mais cela ne règlera rien, seulement que les indivisions seront plus compliquées que 50/50.

Il est possible aussi que ce soit une recommandation du notaire (douteuse ou pas ?).

Notez bien que l'usufruit a une valeur qui dépend de l'âge de votre mère et ne disparaîtrait qu'avec elle ou si elle l'abandonne. Mais cela n'intervient pas sur le fait que vous et votre frère soient déjà nus-proprétaires d'une partie des biens.

Par Nounou

Bonjour

J'ai omis de vous poser une question sur des biens. En 2006 ma situation personnelle était compliqué et j'ai signé un acte notarié avec mon frère et ma mère relatif à l'usufruit de biens (1 lot 2 d'une maison le lot 1 je suis en pleine propriété et une autre maison) et il devait me payer une soulte de 14000? qui n'a pas été comptabilisé par le notaire mais vous comprenez j'ai fait confiance à mon frère aujourd'hui j'ai eu aucun versement la banque n'a trouvé aucun virement. Que faire ? Depuis 2006 il a fait de gros travaux dans la copropriété sans mon accord et surtout sans permis. Le jour ou ma maman partira il y aura une valorisation des biens actuels. En ce qui concerne la copropriété qu'il a loué il en avait le droit. J'ai su qu'il avait demandé à la mairie de faire une fosse pour ses 2 maisons à t il le droit de le faire n'étant pas propriétaire et qu'il y a une copropriété. Merci pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

êtes-sur qu'il s'agit de copropriété, j'ai l'impression qu'il s'agit de biens en indivision, ce qui est très différent.

salutations

Par Nounou

Bonjour

Pour une maison elle est divisée en lot le lot 1 m a été donné par mon père en 2000 le lot 2 était en indivision et ensuite en 2006 ma mère lui a donné l'usufruit. Pour l'autre maison en effet c'était aussi en indivision et en 2006 ma mère lui a donné l'usufruit.

Merci