



## Donation co-propriété

-----  
Par Eloim Prunier

Bonjour,

J'ai racheté la part de la compagne de mon fils lorsqu'ils se sont séparés Je suis donc co-proprétaire de la maison que je leur avait vendue auparavant. Est il possible de faire a mon fils la donation de l'usufruit de cette maison tout en conservant la nue-proprété .

Quelles seraient les conséquences sachant qu'il a un frère.

Lors de la vente au couple j'avais déjà donné, a mon fils, devant notaire la moitié de sa part - donc un quart de la maison - et avait donné parallèlement la valeur en numéraire a son frère

Merci de votre réponse

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'êtes pas copropriétaire, ce n'est pas une copropriété, il n'y a pas de syndic de copropriété, vous ne tenez pas des assemblées générales de copropriété, il n'y a pas de lots privatifs de copropriété ni de parties communes.

Vous êtes en indivision avec votre fils, vous êtes coindivisaires.

Vous pouvez donner ce que vous voulez à qui vous voulez.

Voulez-vous donner l'usufruit à votre fils (l'usufruit restera attaché à votre tête et s'éteindra à votre décès), ou voulez-vous constituer un usufruit viager sur la tête de votre fils, qui restera usufruitier de votre part après votre décès ?

Si vous donnez simplement votre usufruit, celui-ci s'éteint à votre décès, et la valeur au décès (et donc au partage) de la donation est nulle. Votre fils n'aura rien à rapporter ou à réduire. Cela peut sembler paradoxal.

Si vous constituez un usufruit viager sur la tête de votre fils, celui-ci sera usufruitier, et son usufruit aura bien une valeur à votre décès, dont il sera tenu compte dans les calculs.

PS Pour la vente, je comprends donc que vous aviez fait donation à votre fils d'un quart du bien, et vendu à votre fils un autre quart du bien, et enfin vendu à sa compagne une moitié du bien. Et donc vous avez fait donation à votre autre fils d'un montant équivalent au quart.

Ces donations ont-elles été faites dans le cadre d'une donation-partage, ou se sont des donations simples ? Sont-elles faites en avance de part ou hors part ? (une donation manuelle d'argent est forcément en avance de part)

La donation-partage n'est pas rapportable, tandis que les donations simples le sont si elles ne sont pas faites hors part (sinon, elles peuvent être réductibles).