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

Donation favorisant un des enfants

Par cuca

Bonjour,
propriétaires de 2 maisons sur un même terrain ; une des maisons est occupée par ma fille ; l'autre par nous mêmes ; mon fils travaille à l'étranger depuis plus de 20 ans ; nous envisageons de donner la nue-propriété des deux maisons à notre fille (mon fils n'ayant pas l'intention de revenir en FRANCE) pour une valeur de 300.000 euros (sachant que notre fille nous a remboursé le prêt contracté pour la construction de la maisons à hauteur de 50.000 euros) et de donner 150.000 euros en numéraire à notre fils ; comment faire pour que mes deux enfants soient à égalité ? (sachant que nous ne pouvons pas donner plus)
l'usufruit des biens immobiliers sera réuni à la nue-propriété à notre décès : l'acte de donation peut il mentionner qu'en cas de vente desdits biens par notre fille elle devra dédommager son frère ? ou y a t'il une autre solution ? sachant que notre fille nous verse une somme mensuelle pour l'entretien du terrain et des maisons
merci

Par ESP

Bienvenue, bonjour,
Sachant que vous avez 2 enfants, la réservé héréditaire de l'un est de 1/3. L'autre peut donc recevoir au maximum 2/3.

Mais il n'est pas aisé de vous délivrer de l'information avec si peu de connaissance du sujet.
En avez vous parlé avec votre notaire ?

Par Rambotte

Bonjour.
La question étant de préserver l'égalité, qui semble être la volonté des parents ("comment faire pour que mes deux enfants soient à égalité ?"), il ne s'agit donc pas de donner sur la quotité disponible.

Donc il suffit que les donations des biens immobiliers à votre fille soient simplement faites en avance de part successorale (et non expressément faites hors part successorale) (ne rien préciser = avance de part).
Quant à la donation manuelle d'argent à votre fils, elle est nécessairement en avance de part (il faudrait une donation notariée stipulée hors part pour qu'elle ne soit pas en avance de part).

Les donations en avance de part (ou en avance d'héritage) sont rapportables à la masse de partage, lequel partage se fait à égalité.

Ainsi, votre fille devra rapporter en valeur les donations qu'elle aura reçues. Et votre fils devra rapporter la somme d'argent qu'il aura reçue. Il n'y a donc aucune stipulation d'indemnisation à insérer dans l'acte. Le rapport prévu par la loi est fait exactement pour cela : l'égalité dans le partage.

Notez toutefois que votre fille devra rapporter la valeur en pleine propriété des maisons, pour leur valeur au jour du partage (mais sans compter d'éventuelles améliorations qu'elle aura financées).

Et si votre fils a acquis un bien, il devra rapporter la valeur de la fraction du bien qu'il aura acquis avec cette somme d'argent. Encore faut-il qu'on sache ce qu'il aura fait de cette somme d'argent. A défaut, le rapport se fait pour le montant donné.

Par Rambotte

Sans ça, pouvez-vous mieux détailler l'histoire du prêt et de la construction de la maison ?

Faut-il comprendre que vous étiez propriétaire d'un terrain déjà construit (votre habitation), que vous avez prêté à votre

fille pour qu'elle construise une autre maison sur ce terrain, maison qu'elle habite mais dont vous êtes les propriétaires* alors que c'est elle qui l'a financée in fine (puisque le prêt est remboursé) ?
* la propriété du sol emportant la propriété de la construction

---
Par cuca

Bonjour et merci pour vos réponses,
En fait nous sommes propriétaires d'un terrain d'environ 1200 m² sur lequel était construit une maison d'habitation sur l'avant du terrain et un entrepôt de matériel de BTP au fond du terrain
Nous avons transformé cet entrepôt en maison d'habitation pour notre fille et sa famille.
Pour cela nous avons emprunté une somme de 40.000 euros et pris 10.000 euros sur notre épargne.
Notre fille nous a remboursé les échéances du prêt au fur et à mesure que nous étions prélevés et nous a ensuite remboursé les 10.000 euros de notre épargne.
A ce jour elle continue de nous verser une somme mensuelle pour l'entretien des parties communes : pelouse, arbres, plantes, fleurs, cour, parking?????
A ce jour elle nous a versé presque 100.000 euros.
Nous envisageons de faire donation à notre fille de la nue-propriété de l'ensemble du bien immobilier (valeur de la nue-propriété : 300.000 euros).
Notre fils demeurant à l'étranger depuis plus de 20 ans et n'envisageant pas de rentrer en France, nous pensons lui faire donation de 150.000 euros en numéraire. Ce qui représente la moitié de la donation faire à sa s?ur. Le problème c'est que nous souhaitons que les sommes versées par notre fille diminuent notre apport en donation, car en quelque sorte elle a payé sa maison. Ce qui de toute façon entraine une inégalité entre notre fille et notre fils. Comment faire ?

Par Rambotte

Donc c'est bien elle qui a financé la seconde construction (vous avez emprunté et elle paye les échéances, vous avez dépensé des deniers et elle vous rembourse).
Il faudrait en tenir compte dans la valeur de la donation, pour ne lui donner, en valeur, que le terrain total avec votre habitation. Ne pas lui donner la valeur de sa construction.