Donation entre frères

Par titisoub

je viens de faire des donations immobilières à deux de mes trois enfants

n ayant plus de bien immobilier à leur donner , gardant avec mon épouse notre maison familiale (marié sous partage des biens communauté universel)

mon frère a 59 ans célibataire sans enfants

ont veux faire une donation entre nous sur une parcelle faisant partie d un quotas de sa nu propriété, ma mère 97 ans étant usufruitière.

Sachant que je veux plus tard donner cette parcelle à mon troisième enfant.
pour équilibrer leur parts au trois

quelle procédure puis je faire sans que l état ce sente lésé et fasse une intervention.

merci d avance

Par Isadore

Bonjour,

Sachant que je veux plus tard donner cette parcelle à mon troisième enfant.
Vous comptez le donner à votre troisième enfant tout de suite ou c'est un projet à long terme ?

Par Rambotte

Bonjour.

Si vous avez fait des donations en avance de part à deux de vos enfants, il n'y a rien à rééquilibrer pour le 3ème, car le rééquilibrage aura lieu lors du partage de votre succession, grâce au rapport des donations.

Si une des deux donations (ou les deux) est faite hors part, il faut craindre qu'aucun rééquilibrage ne soit possible, car les deux donations pourront probablement avoir épuisé votre quotité disponible (les calculs se feront au décès). Un donataire (voire les deux) est peut-être déjà définitivement avantagé.

Vous pouvez tout à fait faire un rachat de la part de terrain (en nue-propriété). Attention : votre mère peut posséder, outre son usufruit, une part de propriété (si le bien fut commun au couple de vos parents). Dans ce cas, il faudrait aussi racheter sa part de nue-propriété (donc elle reste usufruitière), pour que vous puissiez donner le terrain en entier (en nue-propriété, ou en pleine propriété après le décès de votre mère).