



Donation partage vente biens heritiers conflits...

Par Jeanpietre06

Bonjour,

mon frere est décédé, et il avait 2 filles qui ne s entendent pas du tout.

il avait fait une donation partage, chacune devait recevoir un bien immobilier.

Cette donation a ete faite il y a moins de 15 ans.

le notaire dit qu il faut remettre dans la succession les biens, et me dit que cela ne concerne que la fiscalité.

Ma niece me dit que le notaire qui a fait la donation partage (mon frere m'a dit la meme chose à l epoque) si l une des 2 voulait vendre le bien elle devait avoir l accord de l autre et cela pendant les 5 ans qui suivent le decés de leur pere.

Donc decés en 2024 jusqu a 2029, et qu au moment de faire les documents transfert de propriété cela remontera lorsque l acheteur voudra devenir le nouveau propriétaire?

cette regle s applique malgré le fait que les 15 ans ne soient pas passé?

Merci de deplacer mon post s il n est pas au bon endroit.

j'ai lu le document de la donation cette clause n est pas apparente, le notaire me dit que c est une regle connu de tous/toutes.

Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances.

le notaire dit qu il faut remettre dans la succession les biens, et me dit que cela ne concerne que la fiscalité.

On parle de rapport fiscal. Les donations faites moins de 15 ans avant le décès sont ajoutées à l'actif successoral pour le calcul des droits de donations.

Par exemple si une héritière a reçu une donation valant 80 000 euros puis hérite de 100 000 euros, les droits de donation seront calculés sur la base de 180 000 euros.

Ma niece me dit que le notaire qui a fait la donation partage (mon frere m'a dit la meme chose à l epoque) si l une des 2 voulait vendre le bien elle devait avoir l accord de l autre et cela pendant les 5 ans qui suivent le decés de leur pere.

Plus exactement chaque héritier a la possibilité légale, pendant cinq ans après le décès, d'agir en réduction d'une donation faite par le défunt. Pour faire simple si elle estime qu'une donation empiète sur sa part de succession elle peut demander que le donataire lui reverse tout ou partie de la valeur du bien. Elle pourrait aussi remettre en question la validité de la donation (pour insanité d'esprit ou autre).

Il y a donc un risque que la vente d'un bien donné soit remise en cause par les cohéritiers du vendeur.

Pour protéger les acquéreurs, les notaires demandent donc aux autres cohéritiers non pas la permission de vendre, mais un engagement à ne pas remettre en question la validité de la vente.

Si une de vos nièces refuse de prendre un tel engagement, cela n'empêchera pas la vente, mais les acquéreurs potentiels pourraient être refroidis.

Par Jeanpietre06

Merci pour vos informations, si la vente se fait, le futur acquereur sera informé de la situation? (lui ou son notaire?)

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'acquéreur sera informé puisque le notaire détaille dans l'acte l'origine de propriété du bien.

Aucun notaire n'acceptera de faire cet acte de vente sans avoir vérifié ce point :

- soit l'autre nièce s'engage à ne pas contester

- soit l'acquéreur accepte le risque

Dans le 2eme cas, il peut éventuellement demander une réduction du prix.

Pour vendre sereinement, il est préférable d'attendre les 5 ans si l'accord ne peut pas être obtenu.

Par Rambotte

Bonjour.

Donation s'écrit avec un seul n.

Les donations faites moins de 15 ans avant le décès sont ajoutées à l'actif successoral pour le calcul des droits de //donation// succession.

Plutôt à la part successorale de l'héritier donataire. Ou plus exactement, on regarde quelle part de l'abattement est déjà consommée, et quelles tranches du barème sont déjà consommées.

Les droits de succession sont calculés sur la valeur des biens reçus en héritage, mais avec un abattement résiduel, et dès le premier euro au barème des tranches non épuisées.

Il y a donc un risque que la vente d'un bien donné soit remise en cause par les cohéritiers du vendeur.

La vente faite sans le consentement des cohéritier du donateur ne sera pas mise en cause. C'est l'éventuelle action en réduction qui pourra être poursuivie contre l'acquéreur, et seulement en cas d'insolvabilité du donataire vendeur pour payer lui-même l'indemnité de réduction.

Pour protéger les acquéreurs, les notaires demandent donc aux autres cohéritiers non pas la permission de vendre, mais un engagement à ne pas remettre en question la validité de la vente.

C'est un consentement à la vente qui est demandé. L'absence de ce consentement n'empêche pas de vendre, mais alors l'acquéreur ne sera plus protégé. Le notaire, pour éviter de voir sa responsabilité engagée, demandera à l'acquéreur une reconnaissance d'avoir été dûment informé des conséquences d'une acquisition sans le consentement des cohéritiers du vendeur. Dans la pratique, les acquéreurs ne souhaitent plus acquérir dans ces conditions.

Par Jeanpietre06

Merci pour vos réponses, je lui adresse ces infos

Par Jeanpietre06

Bonjour, je ne pensais pas avoir des nouvelles aussi vite!!!

Ma nièce vient de m'appeler pour me dire qu'elle a eu samedi midi une lettre RAR (enfin avis de passage) et elle est allée à la poste ce matin : d'un notaire qu'elle ne connaissait pas (qui ne gère pas la succession en cours)

Lui demandant de remplir le document en PJ et de lui adresser avec une copie de sa CI & du livret de famille.

Celui-ci précise que cela doit être fait au plus vite afin de ne pas bloquer la fameuse vente qui est sur le point d'être signé.

Que faire ?

J'aimerais la rassurer, et je pense qu'il faut qu'elle s'adresse à un avocat, mais doit-elle à votre avis répondre par courrier, ou au téléphone joindre ce notaire ?

merci

Par Rambotte

Bonjour.

Elle n'a pas à s'adresser à un avocat, et elle n'a pas obligation de répondre à ce notaire.

On lui demande ce consentement pour que la vente puisse se faire sans souci pour l'acquéreur. Le notaire est celui chargé de la vente.

Elle n'est pas obligée de donner ce consentement.

Elle peut le faire sans problème si elle estime que son père n'a pas avantagé sa sœur au point que sa part de réserve (la sienne, pas celle de sa sœur) ne soit pas respectée.

Si elle ne donne pas son consentement, c'est le problème de l'acquéreur qui devra décider s'il accepte de s'en passer, et c'est le problème de sa sœur de devoir attendre 5 ans pour pouvoir vendre librement.

Pour estimer s'il y a une utilité à ne pas donner le consentement, donc s'il est utile pour elle de se ménager le droit d'agir en réduction d'une donation excessive faite au profit de sa sœur, les questions à se poser :

- la donation-partage fut-elle égalitaire ?
- la sœur a-t-elle reçu d'autres donations ? Etaient-elles faites hors part ?

Si oui à la première question, et non à la deuxième, il ne devrait pas y avoir lieu de se poser la question d'une part de réserve non respectée. Donc aucune action en réduction n'est à envisager, et donc il n'y a pas d'intérêt à se ménager la possibilité d'une telle action à poursuivre contre l'acquéreur en ne consentant pas à la vente.