



## Donation maison à l'un de ses enfants

-----  
Par GrandAtlas

Bonjour Madame, Monsieur,

Je souhaiterais demander la donation de la maison familiale à mon père.  
Or nous sommes plusieurs enfants.  
Lors de la succession, cette donation peut-elle être contestée par l'un d'entre eux et voire être annulée.  
Je suis prêt à renoncer à tout autre prétention sur le reste de l'héritage.  
Je vous remercie par avance de votre réponse.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Lors de la succession, cette donation peut-elle être contestée par l'un d'entre eux et voire être annulée.  
Contestée, oui. Contester est toujours possible. Annulée non si elle est faite dans les formes légales et que votre père a tout son discernement.

Attention : votre père ne peut donner que ce qui est à lui. Si la "maison familiale" a plusieurs propriétaires, votre ne pourra donner que sa part.

Je suis prêt à renoncer à tout autre prétention sur le reste de l'héritage.  
Pour le moment il n'y a pas d'héritage. Mais après le décès de votre père ses héritiers feront les comptes. Si la valeur de la maison excède celle de votre part d'héritage vous devrez indemniser votre fratrie, soit en versant une indemnité en argent soit en leur cédant une part de la maison.

-----  
Par isernon

bonjour,

ce n'est pas aussi simple que vous l'imaginez.  
il faut d'abord que votre père soit d'accord pour cette donation, sachant que ses autres enfants sont des héritiers réservataires.  
le conseil d'un notaire me semble nécessaire.

salutations

-----  
Par Henriri

Hello !

Grandatlas vous souhaitez demander la donation de cette maison par votre père, mais qu'en pense-t-il ? Et qu'en pensent vos frères ? N'allez-vous pas au devant de difficultés familiales ?

A+

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Notez qu'il n'y a pas à demander ce qu'en pensent les autres frères et sœurs. La donation ne concerne que le donateur,

qui doit avoir la volonté de donner (et qui est normalement l'initiateur du processus), et le donataire, qui doit accepter de recevoir.

Contester une donation signifie qu'on pense qu'elle n'est pas valide, donc qu'elle est annulable, en particulier pour des raisons d'incapacité du donateur.

Demander le rapport d'une donation (en avance de part) ou demander la réduction d'une donation (hors part) n'est pas une contestation de la donation. C'est une prise en compte de la donation (incontestable) dans les calculs du partage.

-----  
Par Henriri

(suite)

Rambote pourquoi m'interdire de solliciter Grandatlas sur le volet familial ?

Mais oui sur le volet juridique le processus de donation ne passe que par le donateur (et qui est [barre]normalement[/barre] l'initiateur du processus) et le donataire.

Grandatlas combien êtes-vous de frères ou soeurs ? Quel part approximative du patrimoine de votre père la maison en question représente-elle ?

A+

-----  
Par Rambotte

Il n'y a aucune "interdiction" de ma part.

De toute façon, les frères et sœurs ne seront pas appelés à l'acte.

On peut remplacer "normalement" par "usuellement". Demander "je voudrais que tu me fasses donation de ta maison" peut être mal vécu.

Autre chose. Si "maison familiale" = "maison propriété du couple des parents", il faudrait aussi demander à la mère qui a son mot à dire.

-----  
Par Henriri

(suite)

Grandatlas il faudrait surtout que que vous reveniez dans la discussion.

A+

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Ma réponse n'invalide pas les précédentes.

Je souhaiterais demander la donation de la maison familiale à mon père.

Pourquoi vous et pas un de vos frères et/ou sœurs, voire tous, en indivision ?

Si votre père vit encore dans cette maison familiale qu'il vous donnerait, je ne suis pas sûre qu'il vivrait bien le fait d'habiter dans un bien qui ne lui appartient plus.

Une personne bien intentionnée m'avait conseillé de donner à mes enfants ma part d'indivision de ma résidence principale, là où je vis encore après le décès de mon mari. Pffft...

ce n'est pas aussi simple que vous l'imaginez.

il faut d'abord que votre père soit d'accord pour cette donation, sachant que ses autres enfants sont des héritiers réservataires.

le conseil d'un notaire me semble nécessaire.

Tout à fait.

Je suggère une donation-vente du bien en pleine propriété ou en nue-propriété + si possible, une donation en argent aux frères et sœurs

Un notaire saura expliquer à votre père, éventuellement en votre présence, les implications et les calculs

-----  
Par GrandAtlas

Bonjour,

Tout d'abord je vous remercie de vos réponses.

En fait, je souhaiterais cette donation car je ne veux pas une possible installation d'un de mes frères et surtout de son conjoint non marié dans cette maison. Mes parents sont divorcés.

En revanche quelque chose m'interpelle si je pouvais obtenir cette donation, je devrais m'acquitter encore de quelque chose vis à vis de mes frères? Devrais je faire évaluer la maison?

En tout cas, merci beaucoup encore

-----  
Par Rambotte

Vous ne devez rien à vos frères au moment de la donation, supposée simple.

C'est suite au décès du donateur que vous devrez le rapport de la donation dans les opérations de partage égalitaire entre les héritiers, si la donation est faite en avance de part.

Si la donation est faite hors part, il se pourrait que la donation soit excessive (dépasse la quotité disponible de votre père) et que vous deviez une indemnité de réduction.

Dans ces deux cas, le bien est réévalué.

Outre la donation simple, il peut exister une donation-partage ou vous recevez le bien et votre père donne de l'argent à vos frères. Ou bien vous recevez le bien à charge pour vous de payer une soulte à vos frères.

-----  
Par DIU1973

Bonjour.

Vos frères et sœurs, tout comme vous, sont des héritiers réservataires. Cela signifie qu'une partie du patrimoine de votre père (la "réserve héréditaire") leur est légalement due à son décès.

Si la donation de la maison familiale dépasse la "quotité disponible" (la part dont votre père peut disposer librement), elle pourrait empiéter sur la réserve de vos frères et sœurs. Dans ce cas, au décès de votre père, ils pourraient intenter une "action en réduction".

L'Évaluation de la Maison est indispensable pour le calcul des droits de donation que vous devrez éventuellement payer à l'administration fiscale.

-----  
Par Rambotte

Il n'y a pas à se préoccuper de la réserve, ni de réduction, si la donation est faite en avance de part : la donation est alors rapportée à la masse de partage à égalité.

Chacun reçoit sa réserve ET sa part de quotité disponible.

-----  
Par GrandAtlas

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses.

Je pense faire une évaluation de la maison avec l'accord de mon père dans un premier temps.

Dans tous les cas, je veux qu'il ait l'usufruit. Comme très proche de lui, je compte m'en occuper dans ses vieux jours.

Dernière question si vous plaît : en l'absence de donation et au décès de mon père la maison serait vendue mon souhait et celui de mon autre frère. Seulement si mon dernier frère et son conjoint venaient à s'y installer sans notre accord, pourrait-on les en faire partir?

Nous ne sommes pas intéressés par l'indemnité d'occupation.

Je rajoute que le conjoint de mon autre frère a plus de 70 ans.  
Je vous remercie de vos retours

-----  
Par Rambotte

Pour vendre un bien, il faut l'accord de tous les ayants-droits dans le bien.

Si le bien ne vous est pas donné, au décès de votre père, les ayants-droits seront les enfants en indivision. Même si votre frère n'occupe pas le bien, il n'est pas obligé de donner son accord pour la vente.

Mais il est toujours possible de provoquer le partage judiciaire, et le fait qu'il occupe le bien sera sans effet sur la possibilité du partage judiciaire. Et vous auriez tout intérêt à demander une indemnité d'occupation dans les opérations de partage, s'il occupait le bien.

Si vous recevez le bien en donation avec réserve d'usufruit au profit de votre père, rien n'empêche votre père de loger votre frère.

Puisque votre frère n'est pas marié, ce n'est pas son conjoint.

mariage => conjoint

pacs => partenaire

union libre => concubin

En matière patrimoniale, ce vocabulaire est important, pour les droits à succession et la fiscalité.