



Donation-partage et problème avec l'héritier

Par adeuspapame

Bonjour,

Je viens vers vous pour recueillir réponse à mes questions ..

Voilà la situation : Ma grand mère et mon grand père (de son vivant), ont fait une donation partage à leurs deux enfants (dont l'un des deux est mon père).

Nous parlerons uniquement de se qui concerne ma branche donc. La donation porte sur un ensemble immobilier comprenant deux maisons ainsi qu'un hangar.

J'ai aménager une partie de se hangar avec accord de ma grand mère. Dernièrement, j'ai demander à ma grand mère si celle-ci accepterait de me faire une donation également sur ce-dit hangar. Aucun problème pour elle.

J'ai posé la question a mon père, car son accord est indispensable (Je pense??) pour signer une donation. J'ai une mauvaise relation avec lui, il est borderline, mythomane, alcool +++, aucune activité, vie aux crochets de ma grand mère etc ...

Celui-ci me refuse la signature, sous prétexte que cela n'a aucun intérêt, car étant sont descendant, je vais en hériter naturellement.

Sauf que, avec 450? par mois de revenu, en cas de décès de ma grand mère, il n'aura aucunement les moyen de payer quoi que ce soit sur cette propriété, qu'il vendra sans état d'âme...

Quelles options s'offrent à ma grand mère et moi aujourd'hui afin d'assurer la continuité de cette propriété ? ..

Merci à vous !

Par Isadore

Bonjour,

A qui appartient le hangar ?

S'il fait partie des biens qui ont été donnés à votre père, en pleine propriété ou en nue-propriété, votre grand-mère ne peut rien vous donner.

Et s'il appartient à votre grand-mère, l'accord de votre père n'est pas requis.

S'il est en indivision, votre grand-mère peut vous donner sa part.

Le seul point d'attention est que si cette donation risque d'empiéter sur la réserve, il est mieux de demander à votre père et à votre oncle ou tante de renoncer à demander une réduction en nature sur le bien donné. S'ils refusent cela n'empêche pas la donation, mais vous devrez les dédommager ou rendre le hangar au décès de votre grand-mère.

Il n'y a aucun moyen d'empêcher votre père de disposer de ses biens, sauf si la donation comporte une clause comme une interdiction de vendre. Sur le principe, ce qu'il fait de ses biens ne regarde ni sa mère ni vous. Vous pouvez toujours proposer de les lui racheter.

Par adeuspapame

Bonsoir Isadore, merci pour votre réponse.

Ma grand mère à l'usufruit de la propriété (sur laquelle est le hangar) et mon père est nu-proprétaire...

Il n'y a donc aucune possibilité pour s'assurer qu'il ne déconne pas avec le tout ..

Pour ce hangar, il va surement y avoir une division de parcelle (Histoire avec EDF, l'eau etc ..). Cette division de parcelle va donc séparer le hangar de la parcelle actuelle. Mon père n'est pas contre cette division. Dans le cas ou cela ce fait, la donation sera modifier ? Ou devra être refaite pour la grange ?

Par isernon

bonjour,

au décès de votre grand mère usufruitière, votre père actuellement nu-proprétaire deviendra plein propriétaire.

ayant fait une donation de la nue-proprété à votre père, votre grand mère ne pouvait pas disposer de la pleine propriété de ce bien, il vous fallait l'autorisation de votre père pour faire ces travaux.

vous allez hériter de votre père, si celui-ci ne décide pas de vendre de son vivant.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

Effectivement, votre grand-mère ne peut pas vous faire donation de ce hangar, elle l'a déjà donné à votre père, elle n'en a plus la propriété !

Votre grand-mère peut devoir consentir à la donation que vous ferait votre père si dans l'acte de donation-partage existe une interdiction d'aliéner (elle doit révoquer son interdiction). Elle peut aussi révoquer son éventuel droit de retour, mais vous avez le droit d'accepter l'existence d'un droit de retour à son profit grevant le hangar.

Sinon, elle n'a pas à signer un acte de donation, qui sera un acte de votre père, et qui n'aura aucun effet sur l'usufruit de votre grand-mère.

Vous n'avez pas amélioré le bien de votre grand-mère, vous avez amélioré le bien de votre père. C'est aussi et surtout à lui qu'il fallait demander l'autorisation. Il est en droit de demander la remise en état à vos frais. Il peut profiter de cette amélioration mais il doit alors vous indemniser.

Votre grand-mère peut vous faire donation de son usufruit de ce hangar. Cet usufruit donné s'éteindra à son décès et votre père recouvrira la pleine propriété du hangar.

La division du terrain en deux parcelles ne changera rien à la donation-partage, qui est ce qu'elle est à la date où elle a eu lieu. Votre père est devenu propriétaire d'une parcelle supportant diverses constructions, et donc il devient propriétaire de deux parcelles dont une supportant un hangar. Cette division est obligatoire pour qu'il puisse vous faire donation du hangar, et conserver le reste (sauf à faire un montage plus complexe avec démembrement du sol/dessus).

Par Isadore

Je précise que votre père ne peut pas "déconner" avec le tout en le vendant. S'il préfère avoir des liquidités plutôt que de l'immobilier, c'est son droit.

Si votre père est propriétaire, lui seul peut diviser ses biens. Cela ne changera rien à ses droits.

S'il ne veut pas vous donner ce qui est à lui (et ce n'est pas une mauvaise idée s'il ne gagne que 450 euros par mois, en général ce sont les dernières années de vie qui sont les plus onéreuses), la seule solution est de le convaincre de vous vendre ce qui vous intéresse.

Avec des revenus aussi faibles, surtout avec le profil que vous décrivez, il est assez probable qu'il aura un jour besoin de vendre ces biens pour récupérer des liquidités. Il est aussi à craindre qu'il soit un jour placé sous tutelle, dépendance à l'alcool et potentiels troubles psychiatriques s'améliorant rarement avec l'âge.