



Donation maison

Par scarfacedu33

Bonjour

J'ai un gros souci de compréhension concernant le principe d'une donation immobilière malgré les documents et renseignements aux notaires.

Voilà mon histoire mon père m'a fait une donation par acte notarié à mes 9 ans il y a 40 ans lors du divorce de mes parents. je ne l'ai jamais su

Je l'ai appris il y a 1 an

Mon père s'est remarié il y a 30 ans et a eu 2 autres enfants

Mon père est décédé il y a 1 an.

C'est là que la notaire apprend à tout le monde que je suis le seul propriétaire de la maison suite à la donation.

Petite précision il n'y a pas de contrat de mariage entre mon père et ma belle mère et pas de testament. Par contre il y a eu un garage de rajouter et les fenêtres de changer il y a 10 ans.

Ma belle mère y vit depuis 1 an gratuitement on attend toujours le rdv avec le notaire.

Ma famille me dit que je dois donner la part de la maison à mon frère, à ma sœur et à ma belle mère malgré que sur les impôts je suis le seul propriétaire de cette maison.

Dans ce cas ça sert à quoi une donation ?

Je suis perdu

Merci à vous de me dire ce qu'il doit se passer car là je suis dans le flou

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Vous ne dites pas si votre père a fait cette donation "hors part", ni s'il a fait d'autres donations, ou laissé un testament. On ne sait pas non plus si votre père devait des récompenses à la communauté (ou vice-versa).

Je suppose que cette donation a été faite dans les règles à l'époque. Je vais donc partir sur un exemple simple, pour expliquer le principe du rapport de la donation et de la réserve héréditaire.

Cette donation doit être rapportée à la succession pour calculer la masse successorale (somme des biens laissés par le défunt et des donations qu'il a faites de son vivant).

Par exemple si la maison vaut 90 000 euros et que votre père laisse par ailleurs 10 000 euros de biens, la masse est de 100 000 euros.

Vos frère et sœur sont héritiers réservataires. Cela veut dire qu'ils ont au minimum droit à une part de cette masse successorale. La réserve dans votre cas est de 75 % de la masse successorale. Si on reprend l'exemple, la réserve serait donc 75 000 euros.

Chacun d'eux aurait donc droit au tiers de cette réserve, soit 25 000 euros.

Comme les biens laissés par le défunt ne permettent pas de leur donner la totalité de cette réserve, on procède à une réduction du legs. Vous leur devriez donc une soulte (somme d'argent) de 20 000 euros chacun. Vous pouvez aussi vous accorder pour réduire le legs en nature en leur cédant une part de la maison.

Si votre père ne leur a pas laissé assez de biens, il va en effet falloir leur donner "leur part", à savoir leur réserve.

Dans mon exemple, la veuve n'étant pas héritière réservataire, elle n'hérite de rien.

Par scarfacedu33

Bonjour

Merci pour votre réponse rapide je comprends mieux
Il n'y a pas de testament ni don aux communautés

Pour ma belle mère qui vit dans la maison je fais quoi par la suite ? Location ?
Si j'ai compris elle n'a pas de part sur la maison
Moi les biens et l'argent ça ne m'intéresse pas
Je veux la maison c'est tout (prix estimé 125000?)
Pourrais trouver un arrangement devant le notaire ?

Cordialement

Par AGEorges

Bonjour Scarface,

Vous avez raison d'être étonné, les lois sont parfois surprenantes.
Voyez que ce qui ne change pas, c'est que VOUS êtes LE propriétaire de la maison.

Cependant, la gestion française des héritages oblige à faire des "comptes d'apothicaire", pour la raison que la LOI ne permettait pas à votre père de vous faire un DON et que l'on n'en parle plus.
En fait, il ne s'agit pas vraiment d'un DON, mais d'une avance sur héritage. C'est un abus de langage. Et cela ne s'applique pas sur le plan immobilier mais sur le plan financier (pour simplifier !)

La part héritage pure a été traitée par Isadore, je n'y reviens pas, sauf pour bien insister sur le fait que les TROIS enfants de votre père sont à égalité pour la partie réservée (par la loi) de son héritage.

Le fait d'avoir reçu un don est un AVANTAGE qui peut vous donner accès à la partie disponible de l'héritage.
(aparté)

Si une partie de l'héritage est réservée, c'est qu'il reste une partie "libre" que l'on appelle QUOTITÉ DISPONIBLE". Dans votre cas, c'est 25%. Votre père aurait pu en disposer par testament, mais du fait de la donation, vous devriez pouvoir en disposer (à vérifier).

(fin de l'aparté)

Disons qu'en données brutes, vous pouvez avoir droit à 50% de l'héritage et chacun de vos demi-frères 25%.

Annexe 1 - La donation

Il existe plusieurs sortes de donations, simple, partage, avec ou sans rapport. Il faut bien voir dans quel cas vous êtes et quelles lois étaient applicables à l'époque.

Annexe 2 - La gestion de la donation

Une donation est valide quand elle a été acceptée par le donataire. Mais un mineur ne peut pas signer. Il faut donc la signature de parent(s) avec autorité parentale pour accepter le don. Normalement, cette donation aurait dû vous être notifiée à votre majorité puisque vous y récupérez le droit de gérer vos biens vous-même. Il semble que cela ait été oublié.

Annexe 3 - La gestion de votre propriété

Qu'elle soit gérée via une autorité parentale ou par vous-même une fois majeur, vous êtes le seul propriétaire de la maison depuis vos 9 ans. Les occupants vous doivent donc un "loyer" ou une indemnité d'occupation depuis fort longtemps.

BILAN FINANCIER

En comptant l'impact financier de l'occupation de votre bien pendant toutes ces années, il est possible que votre dette de SOULTE se réduise à pas grand chose. C'est à voir avec soin.

La position des travaux reste bizarre. De quel droit la 2e famille de votre père a-t-elle fait des travaux dans un bien qui vous appartenait et vous appartient encore ?

Par scarfacedu33

Bonjour

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse et votre professionnalisme.

Je reviendrai vers vous après mon rdv avec le notaire.
Bonne journée

Cordialement

Par Isadore

Il faudrait vérifier un point : donation de la nue-propriété ou de la pleine propriété ?

Le père s'était-il réservé un droit d'usage et d'habitation ?

Je penche pour la donation de la nue-propriété uniquement, puisque sinon il serait étonnant que scarfacedu33 ne se soit jamais vu réclamer d'impôts.

Pour l'indemnité d'occupation, si elle est due, on ne peut remonter que sur cinq ans.

Si la veuve veut rester dans la maison, et que vous êtes d'accord, un bail avec un loyer est en effet une bonne solution.

A l'amiable, tous les arrangements sont possibles. Vous pouvez proposer une solution à votre fratrie.

Les récompenses dont je parlais ne sont pas des "donations à la communauté". Il s'agit de sommes appartenant en propre à un des époux dont la communauté a tiré profit. Par exemple si l'épouse a hérité d'une somme d'argent qu'elle a mis à disposition de la communauté, celle-ci lui doit une "récompense" (autrement dit doit lui rendre son argent). Suite à la dissolution de la communauté, elle pourrait avoir des dettes ou des créances contre la succession de son époux.

Le notaire pourra vérifier cela.

Par Rambotte

Bonjour.

Isadore, ne parlez jamais de réserve lorsque les donations ne sont pas hors part. Ici on ne sait pas.

Dans votre illustration de votre première réponse, la masse de partage est de 100000 (10000 existant + rapport 90000), donc chacun a droit à sa part du tiers =33333 dans le partage.

A moins qu'on nous précise du hors part, auquel cas on retombe sur vos calculs.

Sans ça, a priori, il n'y a que votre fratrie qui est concernée par le rapport pour la masse à partager. Votre belle-mère possède des droits à succession que ne peuvent pas s'exercer sur les biens donnés (758-5 alinéa 2) même si ces biens sont comptés dans la masse de calcul des droits, si rapportable (758-5 alinéa 1er).

Par Isadore

Oui, vous avez raison, j'ai voulu expliciter le principe de la réserve alors que ce n'était peut-être pas nécessaire. La charrue avant les bœufs...