



Succession / don / vente d'un appartement

Par Visiteur

Vente d'un appartement à l'un des 3 enfants.

Suite à cette vente, donation aux 3 enfants; une des donations sert d'apport à l'un des 3 enfants pour acheter ce bien.

Pour les 2 autres enfants:

- quels sont leurs droits réels quant à cette vente: accord, sous quels termes, réévaluation du bien après décès des parents, enfant qui achète est-il avantagé...
- à quoi ces enfants doivent-ils attendre du Notaire en charge du dossier.
- qui doit évaluer le bien vendu...
- en cas de refus de la donation, à qui peut-elle aller: petits enfants...
- appartement vendu avec des biens (meublé, bibelots de valeur etc...) Qui et comment cela est évalué?
- la vente à un des enfants peut-elle être transparente pour les 2 autres?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Vente d'un appartement à l'un des 3 enfants.

Suite à cette vente, donation aux 3 enfants; une des donations sert d'apport à l'un des 3 enfants pour acheter ce bien.

Pour les 2 autres enfants:

- quels sont leurs droits réels quant à cette vente: accord, sous quels termes, réévaluation du bien après décès des parents, enfant qui achète est-il avantagé...
- à quoi ces enfants doivent-ils attendre du Notaire en charge du dossier.
- qui doit évaluer le bien vendu...
- en cas de refus de la donation, à qui peut-elle aller: petits enfants...
- appartement vendu avec des biens (meublé, bibelots de valeur etc...) Qui et comment cela est évalué?
- la vente à un des enfants peut-elle être transparente pour les 2 autres?

Vous pouvez bien évidemment vendre un de vos biens à l'un de vos enfants. Les formalités sont les mêmes que pour vendre à un tiers. il n'y a donc pas besoin ni de la signature, ni de l'information des autres enfants.

Toutefois, pour ce type d'opération, il est préférable de réunir plusieurs expertises par agent immobilier afin de déterminer une valeur qui soit la plus proche de la réalité. A défaut, les autres enfants pourraient revendiquer plus tard dans votre succession, le fait d'avoir été lésé à l'égard d'une vente qui a été sous-évaluée.

Pour celui qui va bénéficier de la donation pour acheter une maison, alors c'est la valeur de cette maison qu'il devra rapporter à la succession selon la valeur à votre décès. Il peut être intéressant dans ce cas, d'inclure une clause modifiant les règles applicables au rapport, en prévoyant que le bien sera évalué à sa date d'achat.

Le mieux pour vous étant de faire réaliser cet acte, dans le cadre d'une donation partage dès à présent chez le notaire. L'avantage d'une donation partage, c'est en quelque sorte "une pré-succession". Tout ce qui s'y déroule ne sera pas rapportée plus tard à la succession.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je me suis peut-être mal expliqué: ce n'est pas moi qui fait cette donation et qui vends, c'est mon Père.
De ce fait, ce que je voulais savoir c'est dans quelle mesure mon Père pouvait vendre à un de ses enfants un bien immobilier, la donation étant la suite de cette vente, l'un des enfants recevant la donation comme apport pour acheter le bien.

Dans un tel cas, n'y a-t'il pas obligation d'avoir l'acceptation préalable des 2 autres enfants.

J'ai actuellement la copie de l'acte qui ne stipule rien à ce sujet; seul est stipulé que la somme sera remise aux donataires dans un délai d'un mois après signature. ce qui permet donc à l'enfant qui achète le bien d'éviter d'emprunter la totalité.

A mon sens, c'est un avantage donné à l'un des enfants sans que les autres puisse en bénéficier et cela a été fait sans concertation.

Quels sont donc les droits des 2 autres enfants dans un tel cas: la vente est-elle transparente et nous n'avons rien à dire, la vente doit être stipulée dans l'acte ou un autre acte avec accord des 2 autres enfants.

Désolé ne m'être peut-être mal expliqué et merci de pouvoir m'apporter un éclaircissement.

D'autres part, n'y a-t'il pas possibilité d'entretien téléphonique payant avec votre société?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je me suis peut-être mal expliqué: ce n'est pas moi qui fait cette donation et qui vends, c'est mon Père.
De ce fait, ce que je voulais savoir c'est dans quelle mesure mon Père pouvait vendre à un de ses enfants un bien immobilier, la donation étant la suite de cette vente, l'un des enfants recevant la donation comme apport pour acheter le bien.

Ok. Donc si j'ai bien compris, le père a vendu un bien à un des ses enfants, puis lui a ensuite remis la somme par donation (ainsi qu'aux autres enfants) dans le but de lui permettre de payer le bien?

Si tel est bien le cas et que la vente n'a pas été sous évaluée dans le but de faire une donation dissimulée, alors la vente est tout à fait légale.

Mais en quoi est-ce un avantage au détriment des autres enfants? Les enfants ont reçu la même somme par donation, non?

Après, rien n'interdit à des parents de vendre un de leur bien à un de leur enfant, sans que les autres aient un quelconque droit de regard.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ok, c'est bien la situation.

Pour expliquer plus en détails, mon Père m'aurait proposé cette solution, j'aurais pu acheter ce bien. Son choix de le proposer à un autre enfant est, d'après ce que vous me dites, un choix incontestable par les autres enfants. C'est ainsi donc!

Quant à l'estimation du bien, que sommes nous en droit de demander afin de vérifier si ce bien n'a pas été sous-évalué? Et cela doit-il apparaître dans un acte notarié quelconque?

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour expliquer plus en détails, mon Père m'aurait proposé cette solution, j'aurai pu acheter ce bien. Son choix de le proposer à un autre enfant est, d'après ce que vous me dites, un choix incontestable par les autres enfants. C'est ainsi donc!

Vous avez bien compris. Un parent dispose d'une liberté totale d'organisation de son patrimoine et peut céder ces biens à qui il l'entend. Sa seule obligation: Ne pas faire une donation qui porterait atteinte à la réserve héréditaire d'un enfant. Mais au vu de vos propos, ce n'est pas le cas ici.

Quant à l'estimation du bien, que sommes nous en droit de demander afin de vérifier si ce bien n'a pas été sous-évalué? Et cela doit-il apparaître dans un acte notarié quelconque?

C'est difficile, pour la raison principale que n'étant pas partie à l'acte, vous n'en connaissez pas le contenu, donc le prix. C'est essentiellement une question de preuve par tous moyens (relevés bancaires, témoignages) sur le prix effectif de la vente et en cas de fortes présomptions, la possibilité de demander au juge de faire produire les relevés bancaires.

Mais tout ceci se règle au décès du parent, et non par anticipation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci bien de toutes ces informations. Elles répondent parfaitement à mes attentes.

Une recherche sur internet suite à des informations de collègue m'ont amené à douter sur cette possibilité de vendre sans accord des autres enfants et je n'ai pas réussi à avoir de réponse sûre.

En fait, pour notre cas, les 2 actes notariés se font en même temps, donc en toute transparence, quant au prix d'achat, j'en ai vérifié la pertinence.

Merci encore pour votre aide.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Une recherche sur internet suite à des informations de collègue m'ont amené à douter sur cette possibilité de vendre sans accord des autres enfants et je n'ai pas réussi à avoir de réponse sûre.

En fait, pour notre cas, les 2 actes notariés se font en même temps, donc en toute transparence, quant au prix d'achat, j'en ai vérifié la pertinence.

Internet peut être une chose merveilleuse et en même temps, on peut parfois y lire n'importe quoi.. Vous avez donc bien fait de vérifier et je suis ravie que ma réponse vous satisfasse.

En vous remerciant pour votre confiance.

Très cordialement.