



Donation/Partage enfants

Par **cromagnon 74**, le **08/11/2024 à 09:24**

Bonjour

J'ai 3 enfants qui voudraient soit construire, soit rénover une bâtisse. Je suis propriétaire de 3 parcelles de terrain que je viens de faire viabiliser. 2 parcelles de 650 M² que j'estime à 100 000€ chacune et une de 905 m² environ, avec une ancienne grange que l'un de mes enfants aimerait rénover! ma question : si je fais une donation-partage avec acte notarié, comment faire avec pour 1 une donation de 180 000€ et pour les 2 autres 100 000€ ? comment pallier cette différence alors que je n'ai pas de financement possible pour compenser? Sachant que j'ai aussi ma résidence principale ailleurs qui est estimée au environ de 450 000€ et qui est protégée par une donation au dernier des vivants avec mon épouse? Merci pour vos réponses!

Cordialement.

Par **Rambotte**, le **08/11/2024 à 10:02**

Vous aurez les mêmes réponses que sur l'autre forum.

1) Une donation-partage n'a pas obligation d'être égalitaire.

Mais nul n'est obligé d'accepter une donation-partage qui ne lui convient pas, en particulier si elle est inégalitaire. Peut-être vos enfants accepteront une donation-partage inégalitaire.

2) Si votre souhait personnel est que la donation-partage soit égalitaire :

a) vous intégrez d'autres biens (argent ou autre) pour composer des lots égaux (mais vous n'avez pas l'argent nécessaire pour compenser) ;

b) le donataire qui recevra le bien d'une grande valeur compensera en payant une soulte aux deux autres.

La donation-partage peut convenir de délais pour le paiement de la soulte, mais alors la soulte pourra être réévaluée au moment du paiement si les biens auront changé de valeur conduisant à une différence de plus d'un quart.

Notez aussi que vous pouvez faire des donations simples, qui seront rapportables au partage. Nulle nécessité alors de faire des donations simples égaux, puisque l'égalité se fera au

partage successoral, avec les rapports. Mais les valeurs ne seront pas figées comme dans une donation-partage.

Votre maison n'est absolument pas "protégée" par la donation entre époux, dite au dernier vivant. Cette donation ne concerne que les biens dont vous serez effectivement propriétaire à votre décès. Vous avez la liberté d'en disposer de votre vivant si tel est votre souhait. Toutefois, si c'est le domicile conjugal, l'accord de votre épouse sera nécessaire, quand bien même vous seriez l'unique propriétaire. Notez qu'une donation entre époux, sauf si elle est incluse dans un contrat de mariage, est révocable. Par exemple, si vous faites un testament léguant la propriété de cette maison à vos enfants, la donation entre époux sera révoquée concernant cette maison.

Par **cromagnon 74**, le **10/11/2024 à 09:33**

Bonjour

je voudrais revenir sur la donation simple qui ne fige pas la valeur du bien lors de la date de la donation, mais lors de la succession! si celui à qui je donne la parcelle de 180 000 € avec une grange a rénover ,lors de ma succession celle ci sera devenue peut être d'une valeur de 300 000 €? ma question lors de la donation ,les 2 autres avec des parcelles à 100 000€, eux auront certainement construit leur résidences principales dessus ! alors lors de ma succession ,quelle sera la valeur prise en compte pour eux ?celle du terrain nu donné ,ou avec ce qu'ils ont construit dessus ?(100 000 € revalorisé admettent 150 000€, ou avec les maisons qu'ils auront payés eux même ?) la valeur qu'ils auront ajoutés sur ces biens n'a rien a voir avec ma succession ? il y a là un problème que je ne comprends pas ? pourriez vous m'éclairer sur cette éventualité ? Merci

Cordialement.

Par **youris**, le **10/11/2024 à 11:30**

bonjour,

l'article 860 al.1 du code civil indique :

Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **10/11/2024 à 11:54**

Bonjour "cromagnon"

Merci de ne pas poser la même question plusieurs fois (effacé).

Par **Rambotte**, le **10/11/2024** à **16:57**

Il s'agit de ne rapporter que ce qui a été donné. On ne rapporte pas les améliorations qu'on a faites avec ses propres deniers sur les biens reçus en donation.

Pour le terrain avec une grange à rénover, le rapport sera celui de la valeur, à l'époque du partage, du terrain avec la grange non rénovée (sans prendre en compte les améliorations).

Pour les terrains nus, le rapport sera celui de la valeur, à l'époque du partage, des terrains nus (sans prendre en compte la construction).

Il peut être utile de faire un constat de l'état du bien construit au moment de la donation, pour qu'un expert qui évaluera le bien au moment du partage sache quel était l'état réel du bien au jour de la donation.