



## Divorce puis donation avec usufruit et droits de succession

Par **MindyJolie**, le **21/07/2011** à **11:38**

Bonjour,

J'ai quelques inquiétudes par rapport aux intentions de mon père suite à son divorce. Le partage des biens a été fait de la manière suivante : après calcul, mon père a donné à ma mère l'équivalent de sa part en argent et est donc devenu propriétaire à part entière de tout le patrimoine familial. Maintenant, il désire me faire don de la maison familiale (245 000 €), tout en en gardant l'usufruit et j'habiterais la partie supérieure de la maison, un loft, dont l'accès est complètement indépendant du reste de la maison.

Actuellement, je suis sans emploi mais propriétaire d'un appartement que je compte vendre (100 000 €) pour pouvoir rembourser mes dettes (40 000 €) et me remettre à flot. Voici donc mes questions si les choses se passent de la manière dont je viens de les décrire :

- Au niveau de son divorce, mon père m'a parlé d'un délai à respecter pour ne pas avoir de frais fiscaux supplémentaires. Celui-ci n'est-il pas caduque du fait que le partage des biens a été entendu, accepté par les 2 parties et régularisé avant la date butoir puisqu'il a payé la part revenant à ma mère ?
- En tant que propriétaire de la maison, quels sont les frais que je devrai assumer, non imputables à l'usufruitier sachant déjà que la taxe foncière m'incombe ?
- Faut-il, comme dans une copropriété, pratiquer un système de partage en tantièmes ?
- Sachant que l'on a le droit à un certain montant en donation tous les 10 ans, y aura-t-il des droits de succession à payer immédiatement ou ne seront-ils imputables qu'au décès de mon père ?
- Mon père s'étant ayant maintenant une amie avec laquelle il vit sans engagement (ni mariage, concubinage ou packs) et avec qui il compte faire de même dans la maison familiale, quels sont les droits et les devoirs de cette personne envers moi ? En est-il de même pour moi envers elle ?

Il faut savoir que j'ai près de 50 ans, âge où il devient particulièrement difficile de retrouver un emploi rapidement (et si j'ai de la chance, peut-être seulement avec un salaire au smic). Je ne voudrais pas non plus à avoir à dilapider le peu de patrimoine personnel qui me restera après avoir remboursé mes dettes et me retrouver, au bout de quelque temps, à ne plus pouvoir assumer les frais de la maison ce qui équivaldrait à une situation catastrophique pour moi et mon père. Cela m'amène donc à vous poser la question suivante :

Ne vaudrait-il pas mieux que mon père attende la régularisation de ma situation avant

d'entreprendre les démarches ?

Merci

Par **Domil**, le **21/07/2011** à **11:49**

[citation]- Au niveau de son divorce, mon père m'a parlé d'un délai à respecter pour ne pas avoir de frais fiscaux supplémentaires. Celui-ci n'est-il pas caduque du fait que le partage des biens a été entendu, accepté par les 2 parties et régularisé avant la date butoir puisqu'il a payé la part revenant à ma mère ?[/citation] En général, on attend pour ne pas vendre une maison plus cher qu'on ne l'a racheté. Là, je ne vois pas

[citation]- En tant que propriétaire de la maison, quels sont les frais que je devrai assumer, non imputables à l'usufruitier sachant déjà que la taxe foncière m'incombe ?[/citation] Non, la TF incombe à l'usufruitier. L'usufruitier est redevable de toutes les taxes, de tous les travaux sauf réfection totale du toit, des murs de soutènement et des clotures (bref, ce qui tient le bien debout)

[citation]- Faut-il, comme dans une copropriété, pratiquer un système de partage en tantièmes ?[/citation] Ce n'est pas le seul problème : êtes-vous enfant unique ?

[citation]- Sachant que l'on a le droit à un certain montant en donation tous les 10 ans, y aura-t-il des droits de succession à payer immédiatement ou ne seront-ils imputables qu'au décès de mon père ?[/citation] Les droits de donation sont immédiatement exigibles. Combien vaut la maison ? Peut-être que l'usufruit n'est pas la bonne solution, se réserver seulement un droit d'usage et d'habitation sur le RDC pourrait, selon le contexte, être meilleur (parce que là, vous serez occupante sans titre, il va falloir prévoir des choses)

[citation]- Mon père s'étant ayant maintenant une amie avec laquelle il vit sans engagement (ni mariage, concubinage ou packs) et avec qui il compte faire de même dans la maison familiale, quels sont les droits et les devoirs de cette personne envers moi ? En est-il de même pour moi envers elle ?[/citation] pas plus de droits et devoirs qu'envers votre voisine.

Par **MindyJolie**, le **21/07/2011** à **13:39**

[citation]En général, on attend pour ne pas vendre une maison plus cher qu'on ne l'a racheté. Là, je ne vois pas[/citation]

Je lui reposerai la question pour avoir plus de précision car c'est la raison qu'il m'a invoqué pour précipiter les choses.

[citation]Ce n'est pas le seul problème : êtes-vous enfant unique ?[/citation]

Oui, désolée, j'ai oublié de le préciser. Je suis enfant unique depuis le décès de ma sœur il y a 6 ans.

[citation]Les droits de donation sont immédiatement exigibles. Combien vaut la maison ? Peut-être que l'usufruit n'est pas la bonne solution, se réserver seulement un droit d'usage et d'habitation sur le RDC pourrait, selon le contexte, être meilleur (parce que là, vous serez occupante sans titre, il va falloir prévoir des choses) [/citation]

Comme je vous l'avais indiqué plus haut, la maison est estimée à 245 000 €. Mon père a décidé de faire cette donation et d'en garder l'usufruit dans le cas où je viendrais à décéder avant lui... Pour ne pas qu'elle revienne à ma mère car je n'ai pas de descendant. Lui habiterait le rez-de-chaussée et le 1er étage (2x120m<sup>2</sup>) alors que moi je résiderais dans la partie mansardée, un loft sous les toits (110m<sup>2</sup>) dont l'accès est derrière la maison et complètement indépendant. En revanche, mis à part le compteur d'eau, tout est en commun.

Quand vous dites il va falloir prévoir des choses en tant qu'occupante sans titre, pourriez-vous préciser s'il vous plaît ?

Par **Domil**, le **21/07/2011** à **13:45**

Votre soeur a-t-elle des enfants ? (c'est important)

il peut vous faire donation en pleine propriété avec droit de retour, donc si vous décédez avant lui, la maison lui reviendra

Par **MindyJolie**, le **21/07/2011** à **13:46**

Non je suis la dernière de la lignée.

Et dans le cas où je viendrai à adopter une personne adulte maintenant mais que je considère comme ma fille et qui est orpheline depuis 2 ans ?

[citation]il peut vous faire donation en pleine propriété avec droit de retour, donc si vous décédez avant lui, la maison lui reviendra[/citation]

Et là, qui paye quoi ?