



donation / partage maison

Par **timor**, le **10/10/2024** à **17:04**

Bonjour

Mon papa a reçu en donation un terrain sur lequel il a bati sa maison en 1958 (avec un crédit de 15 ou 20 ans).

Il s'est marié en 1961 (pas de contrat de mariage) et ont eu 2 enfants, ma soeur et moi même.

En 1970 donation entre époux.

Mes parents ont acheté 2 parcelles de terre autour de leur maison pour agrandir leur jardin.

En 2003, ils ont fait une donation partage à ma soeur et moi même par un acte authentique.

Ma maman est décédée il y a 1 mois.

Le notaire chargé de la succession soulève un problème sur cette donation, à savoir que ma maman ne pouvait faire une donation partage de la maison puisque cette dernière a été construite sur un terrain appartenant à mon père uniquement.

Quelle serait la suite à donner, annulation donation / partage, intégration de la part de ma maman (la moitié de la valeur de la maison) dans la communauté sachant que le notaire de l'époque aurait "fauté" ?

Merci pour vous réponses.

Par **Marck.ESP**, le **10/10/2024** à **17:28**

Bonjour et bienvenue

En effet, si votre père est le seul propriétaire du terrain, il pourrait revendiquer la propriété de la maison, ce qui remettrait en question la validité de la donation-partage en ce qui concerne ce bien.

Cependant, si votre père et votre mère ont fait une donation-partage conjonctive, cela pourrait inclure légalement la maison construite sur le terrain appartenant à votre père.

Il est crucial de vérifier les détails de l'acte authentique de 2003 pour voir si les deux parents

ont bien participé à cette donation-partage. Si c'est le cas, cela pourrait résoudre le problème soulevé par le notaire.

Par **Rambotte**, le **10/10/2024** à **17:57**

Bonjour.

Effectivement, vous ne précisez pas quels sont tous les biens objets de l'acte de donation-partage litigieux. Ci-après, je fais l'hypothèse que ce sont la maison de votre père, les terrains communs à vos parents, voire d'autres biens.

Je pense que ce qui est remis en cause, c'est seulement le fait qu'il est écrit que votre mère a participé à la donation-partage de la maison. Mais elle a bien participé à la donation-partage des terrains.

Je pense donc sous cette hypothèse que l'acte peut tout à fait être regardé comme une donation-partage conjonctive, ou un parent fait donation-partage de la maison et de la moitié des terrains, et votre mère fait donation-partage de sa moitié des terrains.

Notons que l'acte de donation-partage ne semble pas avoir été rejeté à la publicité foncière, et donc a dû être considérée comme il vient d'être décrit.

D'ailleurs, si on interroge la publicité foncière, qui est aujourd'hui propriétaire des biens donnés ?

Notez que si le bien a été donné en indivision aux enfants, ce n'est pas juridiquement une donation-partage. Celui qui y trouve intérêt pourrait demander à ce que ce soit considéré comme des donations simples.

Par **timor**, le **11/10/2024** à **11:04**

Bonjour ... et merci pour vos réponses 😊

L'acte authentique de cette donation est avec le notaire. Etant peu calé dans ce domaine, je vais essayer d'être un peu plus précis dans l'énoncé de la situation.

De mémoire, donation/partage faite par mon papa ET ma maman en indivision pour ma soeur et à moi même (nu propriétaire) tout en gardant l'usufruit. Cette donation ne concerne que la résidence principale (maison + terrain)

Pour être plus précis encore, à la maison initialement construite par mon papa, un garage a été ajouté à l'habitation.

Pour synthétiser, une partie du terrain + la maison appartenait à mon papa seul.

Le garage en extension d'habitation + 2 parcelles supplémentaires de terrain sous le régime

de la communauté.

Effectivement la publicité foncière n'a pas soulevé de problème et lors de la déclaration des biens immobiliers (l'année dernière si je ne me trompe), la situation préremplie sur le site des impôts mentionnait ma soeur et moi comme nu-proprétaires de la maison en indivision et également du garage (dépendance de maison).

La rédaction de l'acte est sans doute la clé du problème si sur le fond il n'y a pas d'objection.

Dans ce cas, faut il tenir compte de l'estimation des biens donnés par chacun des parents et doivent elles être indiquées dans l'acte? Ou bien est-il possible d'estimer une valeur globale du bien et de "couper la poire en 2 à valeur égale", sachant que c'est la propriété dans son ensemble qui fait sa valeur.

Par Rambotte, le 11/10/2024 à 16:28

Le bien ayant été donné en indivision à vous deux, la donation n'a procédé à aucun partage, et ce n'est pas une donation-partage, peu importe que l'acte soit dénommé comme tel.

Toutefois cela n'a pas d'incidence si aucun de vous deux n'a été avantagé par ailleurs par une donation.

La théorie veut que pour une vraie donation-partage, elle n'est pas rapportable, et ses valeurs sont figées.

Tandis que pour des donations qui ne sont pas partage, elles sont rapportables (si en avance de part) et réévaluées.

En face d'une égalité dans les donations, considérer l'un ou l'autre ne va pas changer le partage.

Par Rambotte, le 11/10/2024 à 16:54

Pour le transfert de propriété, je pense qu'il faut lire l'acte comme une donation seulement de votre part. C'est comme ça que la publicité foncière a lu l'acte, puisque la totalité de la maison a été transférée (avec usufruit et usufruit réversif réservés).

Par timor, le 12/10/2024 à 09:20

Bonjour

Et merci à vous deux pour toutes ces explications.

Ma notaire a interrogé leur "centre de recherche" pour avoir une réponse plus éclairée.

Affaire à suivre ...