



## Q: Donation, Partage, ...

Par **Elana**, le **10/07/2014** à **18:56**

Bonjour,

Tout d'abord, un grand merci pour votre support et votre aide. Il va de soit que j'ai l'intention de contacter un notaire prochainement, toutefois, je me pose dors et déjà quelques question qui m'empêchent de dormir. Merci de votre aide.

Ma mère à 3 enfants, dont deux (moi et mon frère) du même père.

Ma mère viens d'offrir à mon frère un appartement en nue propriété Valeur 175000€, nue-propiété (selon age de ma mère 61-70) : 105000 €. Elle propose de m'acheter un bien immobilier de 105000 €. Dans les deux cas elle s'occupe des frais.

Q1 : Vu que je dispose de l'usufruit, il me semble que c'est équitable. Comment cela va-t-il se passer pour l'usufruit de mon frère au moment de l'héritage ? Sera-t-il déduit de l'héritage ? Cela me semblerait injuste.

Q2 : Maman ne veut rien donner à ma demi-sœur. Est-ce possible ? Disposera-t-elle d'une part plus importante lors de l'héritage (semblerait logique). Pourras-t-elle si ma mère à tout flambé le reste réclamer sur nos biens immobiliers ? (Non que je veuille m'y opposer, mais je veut m'y préparer).

Q3 : Mon mari (pacs) est seul à travailler, puis-je lui donner une part de mon appartement après le don ? Si oui, va-t-on devoir payer à nouveau des droits d'enregistrement ? (Sachant que cela concernant juste moi et mon mari, ce ne sera pas fait au moment de l'achat par ma mère)

Q4 : Est-il possible de faire avec mon mari un contrat qui lui donne chaque année de vie commune une part de mon appartement ? Est-il possible que ce soit automatique et non en refaisant un don chaque année ? Peut-on suppléer ce don à une condition d'écart de ressources : Par exemple qui n'ai lieu que les mois/années ou je ne travaille pas par contrat ?

Merci pour votre aide.

Par **domat**, le **13/07/2014** à **14:33**

bjr,

l'usufruit s'éteint par le décès de l'usufruitier et le nu propriétaire devient plein propriétaire automatiquement.

en général une donation comporte une clause d'inaliénabilité qui interdit au donataire de vendre sans l'accord du donateur.

pour question 4 je ne pense pas que ce soit possible, car la propriété d'un bien nécessite d'être publiée au fichier immobilier du service de la publicité foncière par un acte notarié. pour des réponses pertinentes, il faudrait savoir si les donations sont faites hors part, en avancement de part ou si c'est une donation partage.

votre demi-soeur n'est pas héritière de votre père mais héritera de votre mère commune.

mais les donations sont rapportables et éventuellement réductibles donc le notaire fera les comptes au décès de votre mère en tenant compte des donations.

attention il est possible que vous soyez contraint de verser une soulte à votre demi soeur pour compléter sa réserve héréditaire.

cdt

Par **Elana**, le **14/07/2014** à **01:38**

Bonjour, Tout d'abord un grand merci pour vos réponses.

Pour le 4 Je crois avoir compris un peu mieux : le mieux est de faire un don tous les 3-5 ans selon ce qui s'est passé ou en avance au choix. J'ai entendu parlé d'un taux réduit de droit d'enregistrement dans certains cas : celui ci s'applique t-il ? (valeur du don environ 3.5K-5K€ sur bien de 120K€, Pacs).(Hors-part, DP ... je ne sais pas ce que c'est, sachant que mon mari possèdera 0% de mon logement au départet n'y aura pas contribué)

Je croyais que de son vivant on fait "ce qu'on voulais" de son argent, mais il semblerait que non si les dons sont répercuté au décès (C'est pas plus mal je trouve). Il y a une prescription aux "dons" ou jamais ? (les dons actuels de ma mère sont de l'ordre de 25% de sa richesse - oui je sais que ça rentre pil-poil dans sa quotité disponible mais a priori cela n'a rien a voir) non ?

Un grand merci pour tout le reste que j'ai maintenant bien compris.