



## donation vivant appartement

Par **Estellemargot**, le **28/06/2024** à **11:14**

Bonjour,

Ma mère a un seul bien qu'il y a de la valeur est un appartement. Elle a une petite retraite, divorcée depuis 1998 et mon père est décédé depuis 2019. Nous sommes 3 enfants de cette union. Ma question, ma mère peut, elle faire une donation à 100 % de cet appartement à mon soeur ?

A-t-il une procédure à respecter ?

Merci d'avance de votre réponse

Par **Isadore**, le **28/06/2024** à **12:37**

Bonjour,

[quote]

Ma question, ma mère peut, elle faire une donation à 100 % de cet appartement à mon soeur ?

[/quote]

Oui si elle est seule propriétaire de cet appartement. Sinon elle ne peut donner que sa part.

[quote]

A-t-il une procédure à respecter ?

[/quote]

Aller chez le notaire signer un acte de donation.

Cependant si elle fait cela, il y aura des conséquences après son décès. Votre soeur devrait rapporter ce bien à la succession. Par défaut cette donation sera faite en avance de part. Si votre mère ne laisse pas assez de patrimoine à son décès pour que ses deux autres enfants aient leur part, ces derniers seront en droit de demander une indemnisation à hauteur de leur part.

Une page explicative sur le rapport des donations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34128>

Votre mère pourrait limiter les effets du rapport pour votre soeur en lui faisant une donation hors part, qui l'avantagera un peu. La donation hors part s'imputerait alors prioritairement sur la quotité disponible qui est d'un quart de la masse successorale. La masse successorale est la somme des donations faites par le défunt et des biens laissés à son décès.

Par exemple si l'appartement vaut 150 000 euros et que votre mère laisse 150 000 euros à son décès, la masse successorale sera de 300 000 euros.

Avec une donation en avance de part, votre soeur devrait rembourser 25 000 euros à chacun des deux autres enfants pour compléter les 75 000 euros qu'il aurait reçu en héritage.

Avec une donation hors part, elle serait avantagée à hauteur de la quotité disponible (75 000 euros). Elle n'aurait donc rien à rembourser. Les deux autres enfants se partageraient simplement les biens laissés par la défunte.

A noter que l'on n'est pas obligé de réclamer la réduction d'une donation. S'il y a un consensus familial autour de cette donation, le notaire pourra faire signer aux deux autres enfants une renonciation anticipée à une partie de leur futur héritage. Ainsi il ne serait plus possible de réclamer après le décès un remboursement à votre soeur. C'est ce que l'on appelle un pacte sur succession future, qui permet une grande souplesse dans les modalités.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16251>

Il est donc possible que vous soyez sollicité pour cette donation. Ce ne serait pas pour donner votre accord qui n'est pas nécessaire, mais tout simplement pour accepter de renoncer à tout ou partie de vos droits sur la future succession de votre mère, chose que vous seriez en droit de refuser.

Par **Rambotte**, le **28/06/2024** à **12:40**

Bonjour.

La notion de réserve n'a de sens qu'en présence de donation hors part successorale destinée à avantager un héritier par rapport aux autres, où d'une libéralité testamentaire.

Et quoi qu'il en soit, la réserve ne peut se calculer qu'au décès, donc il n'y a aucun calcul à faire au moment de la donation.

Si la donation n'est pas faite expressément hors part, elle est faite en avance de part, et sera rapportée à la masse de partage à égalité entre les 3 héritiers. La fille donataire risque de devoir payer une soulte dans le partage, et sera peut-être contrainte de vendre le bien donné pour payer la soulte.