



## Donation maison à enfant - famille de 4 frères et soeurs

Par **ronny38**, le **19/05/2014** à **09:07**

Bonjour,

Mon père a obtenu sa maison par donation de mes grands-parents. Il a deux soeurs et un frère.

Il se fait du souci, car au décès de ma grand-mère (mon grand-père est déjà parti), il a peur de devoir verser des compensations à ceux-ci, étant donné qu'il y a des tensions dans la famille...

Le patrimoine de mes grands-parents, contient, outre la maison "donnée" à mon père : la maison de mes grands-parents, et des liquidités.

Premier problème : Comment être sûr que les liquidités ne seront pas dilapidées par certains d'ici là ?

Deuxième chose : Mon grand-père a fait une lettre stipulant que la quotité disponible devait servir en premier lieu à mon père, pour "pallier" à la donation. Ce qui permettrait à mon père de disposer de 43.75% ( $25 + 75/4$ ).

Cependant, mon père n'arrive pas à me dire si cette lettre a été faite devant notaire, et si celui-ci l'a bien prise en compte...

Comment être sûr donc de ne pas être attaqué sur cette lettre ?

Troisièmement : Le frère de mon père a acheté sa maison 0 € à mon grand-père. Il est en plus celui qui risque le plus de demander de l'argent à mon père pour la donation ! Est-ce que sa situation est "attaquable" ?

Merci d'avance pour vos réponses.  
Cordialement.

Par **domat**, le **19/05/2014** à **10:04**

bjr,

je comprends que selon votre message, la donation faite à votre père est une donation hors part, c'est à dire à prendre d'abord sur la quotité disponible et ensuite sur la réserve héréditaire de votre père.

mais il faut vérifier cela sur le titre notarié de la donation.

de son vivant une personne peut faire ce qu'elle veut de son patrimoine donc votre grand mère peut dépenser ses liquidités et le reste comme elle l'entend par des dons par exemple. une maison achetée à zéro euro n'est pas une vente mais une donation, il faut la aussi savoir les conditions exactes de cette vente ou donation déguisée.

de toute façon au décès de votre grand mère, le notaire en charge de la succession va faire les comptes du passif et de l'actif de la succession en tenant compte des donations qui sont rapportables et éventuellement réductibles.

c'est donc le notaire qui calculera si votre père doit éventuellement payer une soulte aux autres héritiers.

cdt

Par **ronny38**, le **19/05/2014 à 10:10**

Merci pour votre réponse rapide.

Cela dit, tout n'est pas très clair pour moi...

La lettre de mon grand-père a été faite longtemps après la donation, et donc, je dirai que cela ne figure pas sur le titre notarié de la donation initiale.

Finalement, si je comprends bien, peu importe les papiers faits, la quotité disponible sert à "compenser" l'ensemble des donations ?

Par **domat**, le **19/05/2014 à 11:33**

bjr,

pour modifier un acte notarié comme une donation, il faut refaire un acte notarié, un simple papier ne peut modifier ce qui figure dans un acte notarié.

la quotité disponible est une portion du patrimoine d'une personne dont elle peut disposer librement par donation ou testament, en présence d'héritiers réservataires, elle varie en fonction du nombre d'héritiers réservataires.

cdt

Par **ronny38**, le **19/05/2014 à 21:38**

Merci pour toutes vos réponses.