



herbergé à titre gracieux avant donation

Par **Myrabel**, le **09/12/2019** à **14:09**

Ma mere a reçu en propre un bien immobilier. Avec mon père, un emprunt pour financer des travaux a été contracté. Ces 1ers travaux lourds ont été réalisés par mes soins dès 2001 (valeur global ~45 000€).

Administrativement, j'étais avec ma femme logé à titre gracieux. La donation, avance sur héritage, n'a été formalisé qu'en 2014, pour une valeur de 60 000€. A noter que des travaux de finitions, d'agrandissement, de performance énergétique et d'entretien ont été entrepris à ma charge dès 2003, année de notre emménagement.

A ce jour, ma mère souhaite anticiper sa succession. A noter que mon père et un de mes frères sont décédés. Il semblerait que mon frère et mon neveu puissent demander à réévaluer la succession considérant que j'ai occupé le logement à titre gracieux (tel un avantage indirect - perte de loyer=manque à gagner).

merci de m'indiquer quelle serait la procédure, comment la contester, comment valoriser mon travail, comment justifier la plus value alors que je n'ai pas gardé mes factures de carrelages, peintures,

Merci pour votre aide

Par **youris**, le **09/12/2019** à **16:31**

bonjour

si je comprends bien, vous avez investi et effectué des travaux dans un bien qui ne vous appartenait pas et qui est un bien propre de votre mère.

quel était l'objet exact de la donation de 2014 ? était-ce le bien propre de votre mère ?

Sous quelle forme, votre mère veut-elle anticiper sa succession ? donation ou legs par testament ?

une donation hors part successorale est rapportable à la succession et éventuellement réductible.

une donation est évaluée à la date du partage dans l'état du bien donné au jour de la

donation.

en principe, en la matière, les tribunaux ne prennent pas en compte la main d'oeuvre mais uniquement le matériel ce qui implique d'avoir les factures acquittées à votre nom.

la jurisprudence a été longtemps hésitante sur le fait qu'un logement gratuit d'un enfant par les parents soit rapportable ou pas à la succession des parents.

voir ce lien:

<https://www.eurojuris.fr/articles/succession-logement-gratuit-chez-parents-37352.htm>

salutations

Par **Visiteur**, le **09/12/2019 à 16:58**

BONJOUR

si vous avez occupé ce logement à titre gracieux, on appelle ceci un prêt à usage et ce n'est pas discutable si la donatrice est dans cet état d'esprit.

sans contrepartie financière, ce qui relève d'un prêt à usage est incompatible avec la qualification d'avantage indirect.

Par **Myrabel**, le **10/12/2019 à 09:23**

bonjour,

Effectivement , nous avons investi avec mon épouse car la donation "avance sur héritage" était implicite. A l'époque ni ma mère ni moi n'imaginions que cette disposition puisse être considérée comme un avantage indirect. (La bâtisse était une vieille ferme à l'abandon, inhabitable.) Aujourd'hui, elle s'interroge sur la nécessité de verser autres héritiers une compensation.

Comme est estimée la valeur de cet avantage? S'agit-il bien de la valeur locative inscrite sur ma taxe d'habitation multipliée par le nombre d'année , déduction faite des factures en ma possession antérieures à la donation?

Merci d'avance

Par **youris**, le **10/12/2019 à 18:54**

une donation d'un bien immobilier n'est jamais implicite car elle se fait devant un notaire.

une donation en avancement de part est rapportable et éventuellement réductible.

personnellement je considère ce peut être une bombe à retardement surtout si dans votre cas, il existe d'autres héritiers réservataires, il vaut mieux faire une donation partage.