



## Donation/Partage enfants

Par **cromagnon 74**, le **08/11/2024 à 09:24**

Bonjour

J'ai 3 enfants qui voudraient soit construire, soit rénover une bâtisse. Je suis propriétaire de 3 parcelles de terrain que je viens de faire viabiliser. 2 parcelles de 650 M<sup>2</sup> que j'estime à 100 000€ chacune et une de 905 m<sup>2</sup> environ, avec une ancienne grange que l'un de mes enfants aimerait rénover! ma question : si je fais une donation-partage avec acte notarié, comment faire avec pour 1 une donation de 180 000€ et pour les 2 autres 100 000€ ? comment pallier cette différence alors que je n'ai pas de financement possible pour compenser? Sachant que j'ai aussi ma résidence principale ailleurs qui est estimée au environ de 450 000€ et qui est protégée par une donation au dernier des vivants avec mon épouse? Merci pour vos réponses!

Cordialement.

Par **Rambotte**, le **08/11/2024 à 10:02**

Vous aurez les mêmes réponses que sur l'autre forum.

1) Une donation-partage n'a pas obligation d'être égalitaire.

Mais nul n'est obligé d'accepter une donation-partage qui ne lui convient pas, en particulier si elle est inégalitaire. Peut-être vos enfants accepteront une donation-partage inégalitaire.

2) Si votre souhait personnel est que la donation-partage soit égalitaire :

a) vous intégrez d'autres biens (argent ou autre) pour composer des lots égaux (mais vous n'avez pas l'argent nécessaire pour compenser) ;

b) le donataire qui recevra le bien d'une grande valeur compensera en payant une soulte aux deux autres.

La donation-partage peut convenir de délais pour le paiement de la soulte, mais alors la soulte pourra être réévaluée au moment du paiement si les biens auront changé de valeur conduisant à une différence de plus d'un quart.

Notez aussi que vous pouvez faire des donations simples, qui seront rapportables au partage. Nulle nécessité alors de faire des donations simples égaux, puisque l'égalité se fera au

partage successoral, avec les rapports. Mais les valeurs ne seront pas figées comme dans une donation-partage.

Votre maison n'est absolument pas "protégée" par la donation entre époux, dite au dernier vivant. Cette donation ne concerne que les biens dont vous serez effectivement propriétaire à votre décès. Vous avez la liberté d'en disposer de votre vivant si tel est votre souhait. Toutefois, si c'est le domicile conjugal, l'accord de votre épouse sera nécessaire, quand bien même vous seriez l'unique propriétaire. Notez qu'une donation entre époux, sauf si elle est incluse dans un contrat de mariage, est révocable. Par exemple, si vous faites un testament léguant la propriété de cette maison à vos enfants, la donation entre époux sera révoquée concernant cette maison.

Par **cromagnon 74**, le **10/11/2024** à **09:33**

Bonjour

je voudrais revenir sur la donation simple qui ne fige pas la valeur du bien lors de la date de la donation, mais lors de la succession! si celui à qui je donne la parcelle de 180 000 € avec une grange a rénover ,lors de ma succession celle ci sera devenue peut être d'une valeur de 300 000 €? ma question lors de la donation ,les 2 autres avec des parcelles à 100 000€, eux auront certainement construit leur résidences principales dessus ! alors lors de ma succession ,quelle sera la valeur prise en compte pour eux ?celle du terrain nu donné ,ou avec ce qu'ils ont construit dessus ?(100 000 € revalorisé admettent 150 000€, ou avec les maisons qu'ils auront payés eux même ?) la valeur qu'ils auront ajoutés sur ces biens n'a rien a voir avec ma succession ? il y a là un problème que je ne comprends pas ? pourriez vous m'éclairer sur cette éventualité ? Merci

Cordialement.

Par **youris**, le **10/11/2024** à **11:30**

bonjour,

l'article 860 al.1 du code civil indique :

*Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.*

salutations

Par **Marck.ESP**, le **10/11/2024** à **11:54**

Bonjour "cromagnon"

Merci de ne pas poser la même question plusieurs fois (effacé).

Par **Rambotte**, le **10/11/2024 à 16:57**

Il s'agit de ne rapporter que ce qui a été donné. On ne rapporte pas les améliorations qu'on a faites avec ses propres deniers sur les biens reçus en donation.

Pour le terrain avec une grange à rénover, le rapport sera celui de la valeur, à l'époque du partage, du terrain avec la grange non rénovée (sans prendre en compte les améliorations).

Pour les terrains nus, le rapport sera celui de la valeur, à l'époque du partage, des terrains nus (sans prendre en compte la construction).

Il peut être utile de faire un constat de l'état du bien construit au moment de la donation, pour qu'un expert qui évaluera le bien au moment du partage sache quel était l'état réel du bien au jour de la donation.

Par **cromagnon 74**, le **06/12/2024 à 09:16**

Bonjour

j'aimerais avoir une explication sur le règlement des soultes ? suite à une visite chez mon notaire, il m'a été dit que la soulte évaluée lors d'une donation entre enfants, restait due tant qu'elle n'était pas réglée, jusqu'à ma succession! et que c'est la somme prévue lors de l'acte qui sera due!

Pourtant je suis dans le cas d'une donation de mes parents en 2004 avec mon frère qui me devait une soulte estimée en 2004 à 4950 €; non réglée de suite. (car pas possible financièrement) nous avons pu satisfaire à cet acte en 2023, mais la soulte due a été réévaluée avec l'indice du coût de la construction chaque année, et mon frère a dû me régler une soulte d'environ 9000.00 €! Donc ma question vu que je vais être confronté au même cas avec mes 3 enfants lors d'une donation, le montant de la soulte sera-t-il réévalué, s'il n'a pas été réglé de suite? et qu'il ne se règle qu'à ma succession? Merci pour vos réponses!

Cordialement.

Par **Rambotte**, le **06/12/2024 à 10:10**

Lors des donations simples, il n'y a pas de soulte à payer ni à calculer, puisque les donations simples n'opèrent aucun partage. Le partage a lieu après le décès, avec le rapport des donations. **Une soulte, c'est une somme à payer lors d'un partage, pour équilibrer les**

## valeurs.

Lors d'une donation-partage, qui comme son nom l'indique, opère un partage, il peut y avoir une soulte à payer entre donataires **qui sont aussi copartageants**.

Dans un partage, qu'il soit lors d'une donation-partage ou après une succession, des délais de paiements peuvent être consentis pour le paiement de la soulte.

La loi a prévu une méthode de réévaluation de la soulte. Il ne s'agit pas d'appliquer un quelconque indice, mais de réévaluer les valeurs des biens donnés, pour voir si l'évolution de la valeur du lot a varié de plus d'un quart.

Pour les soultes lors d'un partage successoral :

[quote]

**Article 828** Lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement et que, par suite des circonstances économiques, la valeur des biens qui lui sont échus a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restant dues augmentent ou diminuent dans la même proportion, sauf exclusion de cette variation par les parties.[/quote]

A priori, on a le droit de figer la valeur d'une soulte (exclusion de la variation), mais si on ne la fige pas, alors on doit appliquer cet article, à l'exclusion de toute application d'un indice.

Pour les soultes lors d'une donation-partage :

[quote]

**Article 1075-4** Les dispositions de l'article 828, sont applicables aux soultes mises à la charge des donataires, nonobstant toute convention contraire.[/quote]

A vous de voir si vous préférez faire des donations simples, et le partage se fera après votre décès, avec les valeurs réévaluées, les héritiers copartageants décidant si des délais de paiements seront consentis à celui qui aura trop reçu et qui devra payer une soulte.

Ou si vous préférez faire une donation-partage qui figera les valeurs, les donataires décidant si des délais de paiement sont consentis. Vous ne pouvez imposer à un donataire de consentir à des délais de paiement. Tout donataire est libre de ne pas accepter une donation-partage qui ne lui convient pas, par exemple parce qu'il doit attendre pour recevoir une soulte.

Par **cromagnon 74**, le **07/12/2024 à 10:05**

Bonjour

Encore une petite question? Sur la protection des conjoints ! Dans le cas où je fais donation à mes filles d'un terrain pour construire (1 paccée et l'autre concubinage simple) les 2 ont chacune 2 enfants d'une précédente union, comment cela se passe-t-il s'il arrive quelque chose (décès ou séparation) à une de mes filles par rapport au conjoint ? Le terrain que j'ai donné à mes filles ne sera jamais au conjoint, mais la construction faite dessus, le conjoint a bien participé financièrement et peut être aussi manuellement à la chose! Que lui revient-t-il face aux enfants de ma fille? Existe-t-il un moyen de protection du conjoint, hors bieb sur le

mariage ?merci

Pour ce qui est du problème de la soultte ,je vais faire évaluer mes terrains et grange la semaine prochaine ,et je pourrais parler avec de vrais chiffres ! ce sera plus clair comme cela .

Cordialement .