



Donation famille recomposée

Par **Stella74**, le **16/07/2020 à 14:49**

Bonjour, je suis un enfant d'une famille recomposée de 4 enfants. Mes parents sont mariés sans contrats de mariage. Mon demi-frère et mes deux demi-sœurs sont les enfants de ma maman. Je suis l'unique fille commune à mes deux parents. Je suis actuellement en train de rénover le haut de la maison de mes parents pour y faire un appartement (mes demi-frère et sœurs sont tous plus âgés que moi et ne vivent plus dans la maison familiale). Afin d'être sûre que l'argent que j'investis dans la rénovation de l'appartement ne soit pas perdu quand viendra le moment du partage avec mes frères et sœurs, et aussi pour ne pas qu'il y ait d'histoire... Mes parents ont convenu de m'effectuer une donation du haut de leur maison. Ainsi nous avons réalisé l'expertise pour la mise en copropriété, ainsi que nous avons rencontré un notaire pour qu'il puisse effectuer l'acte notarial relatif à la donation... cependant, avec ma famille nous n'avons pas bien compris les différents types de donations existants, en fonction des différents scénarios possibles (ex: Dans le cadre d'une donation-partage, si on a bien compris, si un jour mon papa n'est plus de ce monde, que ma maman vend le bas de la maison, que pour une raison ou pour une autre, l'argent de la maison a été « mangé » et qu'à son décès, mes frères et sœurs me demandent leur part en ce qui concerne la maison familiale; je devrais donc réaliser un prêt pour leur donner leur part...). Par exemple, la donation partage n'est pas envisageable pour nous, d'autant plus que nous sommes assez ouverts sur le sujet, et que depuis petits nous savons que dans la logique j'aurai une part plus importante que mes autres frères et sœurs (la part de mon père + 1/4 de la part de ma maman, même si ce n'est pas tout à fait comme ça qu'on résonne), puisque je toucherai la part de mon père, et moi je ne vais pas toucher la part de leur père, donc ceci explique cela, et tout le monde est OK avec ça. Donc ma question est la suivante: quelle autre option on a pour réaliser cette donation, sans pour autant que je doive de l'argent à mes frères et sœurs ? D'autant plus que l'expertise a donné lieu à une estimation du haut de leur maison à 60 000 euros (donc 60 000 euros est la valeur de la donation), et que la maison et ses alentours valent autour des 300 000 euros... donc 60 000 euros c'est très peu... (en fait, moins que la part que je serai amenée à toucher le jour où il s'agira de partager...). Le notaire nous a également parlé d'une donation avec un quart au dernier du vivant, qui semble m'avantager un peu trop à mon goût, par rapport à mes frères et sœurs, et je ne veux pas ça... quoique je n'ai peut-être pas bien compris de quoi il s'agissait, s'il est possible pour vous de me réexpliquer un peu le principe? Enfin, il faut préciser que c'est moi qui réalise tous les frais de notaires, d'expertise etc. donc pour cette donation, je ne veux pas que mes parents aient des frais à ce sujet. Je vous remercie d'ores et déjà pour votre temps consacré à répondre à cette épineuse question... j'espère avoir employé les bons termes et ne pas vous avoir paru vénale, car ce n'est pas du tout le cas, mais il est vrai que c'est assez dur de s'exprimer et d'employer les bonnes phrases par écran interposé... Bonne journée, bien cordialement.

Par **Visiteur**, le **16/07/2020 à 15:09**

Bonjour

Une donation en votre faveur ne serait pas une donation partage, mais une donation simple en avance sur succession, qui sera rapportée à la succession de vos parents, pour moitié au décès de chacun, donc à priori, pas d'inquiétude à avoir.

Par **Stella74**, le **16/07/2020 à 15:39**

Mais avec ce type de donation simple, quels pourraient être les risques ? Par exemple, si l'un de mes parents ou même les deux vendent le bas de la maison, et qu'ils n'ont plus d'argent au moment où nous partagerons entre frères et sœurs, et que mes frères et sœurs me réclament leur part (comme moi j'aurai touché quelque chose déjà, c'est à dire le haut de leur maison), je devrai leur donner 3/4 du bien que je convoiterai (c'est à dire l'appartement que j'aurai rénové et qui aura pris de la valeur)... à ce moment là, je ne pourrais pas me réengager dans un prêt bancaire ... ou tout au moins quels peuvent être les autres risques, si on considère différents scénarios possibles? En vous remerciant pour votre retour.

Par **youris**, le **16/07/2020 à 16:25**

bonjour,

la création d'une copropriété n'est pas gratuit, il faut créer un état descriptif de division, un règlement de copropriété, même si la gestion d'une copropriété a été assouplie, ce n'est pas toujours simple quand les 2 copropriétaires ne sont pas d'accord.

voir ce lien : <https://www.coproconseils.fr/copropriete-deux-cest-limpasse/>

je dis toujours qu'une donation simple est une bombe car elle est rapportable à la succession, et le rapport est déterminé, selon l'article 860 du code civil, de la valeur du bien donné à la date du partage, d'après son état à l'époque de la donation ((prendre des photos-vidéos). Si le bien prend beaucoup de valeur (sans compter les travaux), la valeur de la donation sera augmentée et si elle attaque la réserve héréditaire des autres héritiers, vous devrez verser une soulte qui sera importante.

il serait préférable de faire une donation partage, voir ce lien :

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1694858/la-donation-partage-conditions-et-avantages

je rajoute, que je déconseille aux parents de faire donation même de la nue-propriété de leur résidence principale car en cas de difficultés financières ou autres, ils ne sont pas libres de vendre leur bien.

salutations

Par **Visiteur**, le **16/07/2020 à 17:26**

Vendre le bas d'une maison est beaucoup plus difficile que de la vendre en globalité.
Votre appartement aura suivi la valeur de l'immobilier et donc de la maison..

Pourquoi je pense que vous ne risquez pas de devoir à vos collatéraux...Si je me fie aux chiffres que vous indiquez, uniquement sur la maison et ses abords, l'équilibre serait respecté, d'autant plus que vous hériteriez de vos 2 parents alors que les 3 autres n'hériteront que de la mère.

Par **Stella74**, le **16/07/2020 à 20:52**

D'accord je comprends un peu mieux grâce à vos éclaircissements. Je vous en remercie beaucoup. Au fil des discussions avec mes parents, que pensez-vous et surtout est-il possible que ce soit uniquement mon papa qui réalise la donation de son côté (bien que le bien donné appartient à mes deux parents mariés sans contrats)? Comme ça pour ce qui est du partage entre demi-frère et demi-sœurs, on y verra dans un deuxième temps. Si mon papa seulement peut réaliser la donation, à ce moment là, avec n'importe quel scénario de vente du bas de la maison ou autre, mes frère et sœurs ne pourront me réclamer leur part dans la mesure où j'aurai touché uniquement une partie de la part à mon père ? C'est bien cela? J'espère ne pas trop vous embrouiller et être compréhensible. En vous remerciant, bien cordialement.