



Donation d'une maison par préciput et hors part

Par **dovika**, le **03/02/2017** à **16:10**

Bonjour à tous,

Je me retrouve dans une impasse concernant une donation.
Pourriez-vous s'il vous plait m'éclairer? (j'avoue ne rien n'y connaître)

Contexte:

Mon père a reçu une maison par donation de ma grand-mère, maison estimée à l'époque à 300 000 francs. Mon père a 3 sœurs et 1 frère et souhaiterait vendre ce bien aujourd'hui.

Modalités de la donation: donation faite par préciput et hors part et avec dispense de rapport à la succession du donateur.

Dans l'acte de donation, il est stipulé que mon père devra construire un studio (qui existe aujourd'hui) pour ma grand mère(donateur)et que celle-ci pourra y vivre jusqu'à sa mort. Ce studio " fait réserve expresse à son profit et jusqu'au jour de son décès, du droit d'usage et d'habitation".

Mon père bénéficie de la pleine propriété de l'immeuble.

1)Pourra-t-il bien vendre la maison avec cette clause ? puisque ma grand-mère n'est pas décédée ? Par ailleurs, mes tantes doivent-elles donner leur accord pour la vente ?

Autre point:

Mon père a complètement rénové la maison à ses frais, sa valeur actuelle n'est donc plus du tout la même qu'en 1994.

2)Quelle part pourra-t-il récupérer lors de la vente ? => le montant des travaux + sa part de la maison ?(si oui sa part est-elle plus conséquente que celle de ses sœurs ?)comment est calculée la valeur de la maison ? je suppose qu'il ne suffit pas de convertir en euros les 300 000 francs de l'estimation à l'époque et d'y ajouter les travaux ?.. prix de l'immobilier,inflation etc ?

3) Mon père peut-il faire lui même donation de cette maison à ses enfants ?

Je vous remercie par avance pour votre aide!![smile3]

Cordialement,

Par **youris**, le **03/02/2017** à **17:34**

bonjour,

il faut commencer par relire l'acte de donation car très souvent il comporte une clause d'inaliénabilité qui interdit au donataire de vendre le bien donné sans l'accord du donateur ainsi qu'une clause de droit de retour au donateur en cas de prédécès du donataire.

il est possible que le notaire exige l'accord des frères et soeurs pour la vente de la maison. les 3 frères et la soeur de votre père sont héritiers réservataires et doivent au décès de leur mère recevoir leur réserve héréditaire.

si la valeur de la maison entame leurs réserves héréditaires, votre père devra verser une soulte à ses frères et soeurs.

la valeur d'un bien donnée est estimée au jour du partage dans son état au jour de la donation.

étant seule plein propriétaire du bien donné, la totalité du prix de vente lui reviendra.

il peut faire donation de ce bien à ses enfants, si l'acte de donation ne l'interdit pas.

votre père peut demander conseil à son notaire.

salutations

Par **dovika**, le **05/02/2017** à **13:31**

Bonjour,

Merci pour ce retour. Mais alors si mon père fait lui même donation de la maison à ses enfants de son vivant (si rien ne l'interdit dans l'acte) qu'elles seront les conséquences au décès de sa mère ? Ma grand mère? Puisque mes tantes et oncle sont héritiers réservataires ? Mon père devra toujours verser une part à ses sœurs et frère je suppose ?

Nous allons contacter un notaire effectivement. Merci par avance.