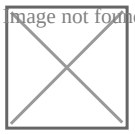


# Donation-partage et location de bien

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **11:45**

Bonjour,

Les parents de mon épouse ont 3 enfants. Fin 2014, ils ont réalisé une donation-partage aux 3 enfants afin de donner un appartement à la sœur de mon épouse.

Chacun a donc officiellement reçu 33k€ pour un appartement à 100k€ qui a été donné exclusivement à la sœur de mon épouse. Celle-ci a donc "emprunté" 33k€ à son frère et à sa sœur et doit les rembourser avant le décès du dernier de leurs parents. C'est à ce moment là que sera fixée la valeur de la donation-partage.

Aujourd'hui, la sœur qui a reçu l'appartement (seul bien en nue-propriété du patrimoine), souhaite acheter une maison avec son futur mari et mettre cet appartement en location.

Elle rentrerait donc un loyer mensuel, tout en refusant de rembourser son frère et sa sœur, puisque cela l'empêcherait d'acheter la maison à côté.

A défaut d'être juste, cela est-il légal? Il me semble que c'est comme si ils avaient acheté un appartement à 3 et qu'elle gardait le loyer pour elle toute seule.

Merci pour votre aide,

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **15:40**

Bonjour,
Vous dites que l'appartement est le "seul bien en nue-propriété du patrimoine". Cela veut-il dire que vos beaux-parents, donateurs, se sont réservés l'usufruit dudit bien dans la donation-partage, celle-ci ne portant en conséquence que sur la nue-propriété ? Dans l'affirmative, votre belle-soeur nue-propriétaire ne peut louer le bien et encaisser les loyers. Par définition l'usufruitier a l'usage ou perçoit les fruits donc loyers du bien concerné. D'ailleurs où vivent les parents ?
Dans le cas contraire, si le bien lui a été attribué en pleine propriété elle en dispose à sa guise, il n'y a pas d'indivision entre les copartageants.
Vous dites également que la valeur de la donation-partage sera fixée au décès du dernier des parents. Par définition une donation-partage n'est pas rapportable à la succession du donateur. En d'autres termes la succession de chaque parent ne portera que sur les biens existant au jour de son décès sans tenir compte de l'appartement ayant fait l'objet de la

donation partage.
Si j'ai bien saisi, la soeur attributaire de l'appartement doit aux 2 autres copartageants une soulte de 33.333 € chacun, stipulée payable au plus tard "au décès du dernier des parents". C'est très long ... une garantie hypothécaire (privilège de copartageant) a-t-elle été mise en place dans l'acte de donation-partage ?

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **15:47**

Je vous remercie pour votre réponse. Je me suis sûrement trompé sur les termes en ce qui concerne la nue propriété. Je voulais simplement préciser que mes beaux-parents ne possèdent qu'un appartement, et qu'ils l'ont donné à un seul de leurs enfants, ce qui présentait déjà à la base selon moi une inégalité de traitement, certes légale.

Ma belle-soeur a bien la pleine propriété du bien.

Quant à la fixation de la valeur, la notaire nous avait précisé à l'époque que celle-ci n'interviendrait qu'au jour où ma belle-soeur aura remboursé ses frère et sœur. La plus ou moins-value faite sur l'appartement sera alors prise en compte (j'ai fait un raccourci entre remboursement par ma belle-soeur et décès des beaux-parents, sachant bien que cette dernière ne comptait pas rembourser les sommes dues avant cette "échéance").

J'ai bien compris qu'elle en disposait à sa guise, mais dans ce cas, les loyers perçus n'entreraient donc pas dans le calcul de la valeur de la donation au moment de sa fixation?

N'a-t-elle pas ainsi fait fructifier de l'argent qui ne lui appartient pas?

Mon épouse a-t-elle un moyen de l'obliger à lui rembourser les sommes "empruntées"?

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **16:01**

Votre belle-soeur n'a pas emprunté des sommes à ses frère et soeur, elle les leur doit, nuance !
Vu le très long délai accordé à l'attributaire pour régler les soultes dues aux 2 autres, il est plus que probable qu'une garantie hypothécaire ait été mise en place dans l'acte de donation-partage. Les loyers ne sont pas à prendre en compte pour réévaluer la valeur de la maison le moment voulu. Votre épouse ne pourra exiger le paiement qu'aux termes du délai imposé à sa soeur, pas avant. Il est vrai que d'un certain point de vue la soeur a été "avantagée" mais la donation-partage est bien égalitaire ...

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **16:06**

Je vous remercie pour votre réponse, parfaitement claire.

D'un point de vue moral, ma belle-sœur aura donc la possibilité de rentrer potentiellement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

200*12*20 soit 48 000 € de revenus sur 33 000 qu'elle doit a sa sœur, qui au moment de se porter acquéreur d'un bien, devra pour sa part les emprunter à une banque...

Mais je suis au moins fixé sur le fait que je n'ai aucun recours pour un préjudice moral.

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **16:11**

En corollaire, si mes beaux-parents avaient donné à mon épouse 33 000 € en cash en donation simple, et que nous les avions placé judicieusement, et que ceux-ci nous avaient rapporté 48 000€ (sait-on jamais!). Sommes-nous bien d'accord qu'au moment de la fixation de la valeur nous aurions dû à ma belle-sœur une partie de ces 48 000€?

Cela est d'ailleurs vrai si ma belle-sœur remboursait la soulte demain, non?

Je ne peux m'empêcher d'y voir une inégalité de traitement due à la forme de la donation...

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **16:33**

Une donation de somme d'argent est rapportable à la succession pour sa valeur. Mais si les fonds ont servi à l'acquisition d'un bien, c'est la valeur de celui-ci qui est prise en compte. A moins que le donateur en décide autrement, ce qui peut avantager ou désavantager l'héritier...
C'est lors de la donation-partage que votre épouse aurait du exiger le paiement comptant de la soulte qui lui était due ... Sa soeur aurait alors eu recours à un prêt, ce qui est extrêmement courant, les banques ayant l'habitude de financer des soultes dans les partages (successoraux ou conjugaux).
Sinon il faut voir le bon côté des choses, si le prix du Marché Immobilier explose et que l'appartement a pris une forte plus-value au moment où les soultes seront réévaluées, votre épouse sera gagnante.

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **16:38**

Je comprends mieux, sauf que ma belle-soeur, tout comme son notaire, se sont bien gardées de nous informer de cette possibilité...

D'ailleurs, même mes beaux-parents n'ont compris qu'une fois la donation faite qu'ils avaient avantagé l'un de leurs enfants, ma belle-soeur étant à l'initiative de tout, y compris du changement de régime matrimonial de ses parents en vue de la donation.

Je vous remercie vivement pour l'aide que vous m'avez apportée. Rien ne sert de garder un sentiment d'injustice si nous n'avons dans tous les cas aucun moyen d'action..

Merci encore

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **16:41**

En relisant notre conversation, je me rends compte que je n'ai pas répondu à votre question sur la garantie hypothécaire.

Je n'ai pas la réponse mais cela n'a pas d'incidence, puisque ma belle-sœur à la pleine propriété du bien? Si?

Cela voudrait-il dire que si elle fait défaut, les banques pourraient nous demander de l'argent?

Par **janus2fr**, le **15/01/2016** à **16:42**

[citation]Chacun a donc officiellement reçu 33k€ pour un appartement à 100k€ qui a été donné exclusivement à la sœur de mon épouse. Celle-ci a donc "emprunté" 33k€ à son frère et à sa sœur et doit les rembourser avant le décès du dernier de leurs parents.[/citation]
Bonjour,
Un peu étrange comme donation-partage !
Dans donation-partage, il y a partage. Or ici, si j'ai bien compris, seul un des enfants a reçu la donation.
A mon sens, ce n'est plus une donation-partage mais une donation simple.
L'enfant qui a reçu la donation ayant "jusqu'au décès" des parents pour payer une soulte à ses frères et soeurs, on sera à ce moment là dans le même cas qu'une donation simple rapportée à la succession.
C'est un montage fort étrange qui a été choisi ici...

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **16:48**

A janus2fr : Je suis tout à fait d'accord, mais je ne l'ai compris qu'après (on ne nous a transmis l'acte notarié qu'à 24h de la signature, en se gardant bien de nous expliquer son contenu). Sauf que la donation ne sera requalifiée que si l'un des héritier en prend l'initiative, ce qui reviendrait à se brouiller avec le reste de la famille. Seule mon épouse se sentant concernée, elle n'est pas prête à ce sacrifice.
Ma belle-sœur a bien joué son coup (parfaitement réfléchi)

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **16:55**

Oui Janus, surtout le délai de paiement des soultes ! Pour le reste rien d'anormal donation d'un tiers de l'appartement à chaque enfant et partage avec attribution à un seul à charge de payer une soulte aux deux autres.
Tintin 67 pour répondre à votre question, il est normal que dans la donation-partage on garantisse aux 2 copartageants en étant créanciers le paiement des soultes. Donc je suppute qu'une inscription hypothécaire a été prise contre la belle soeur au profit de votre épouse et

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

sa soeur sur l'immeuble attribué à la première. Donc si demain votre belle-soeur décidait de vendre, cette inscription devrait être radiée et pour ce faire les deux créancières seraient remboursées sur le prix. Un peu comme une banque si vous voulez !!! Mais bon je n'ai pas lu l'acte alors ...

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **16:57**

Effectivement, il est bien prévu qu'elle doive nous rembourser en cas de vente, je vous le confirme. J'imagine que c'est le privilège de copartageant donc vous parliez.

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **16:59**

Voulez-vous dire que le délai de paiement des soultes aurait pu être plus court? Aurions-nous pu l'exiger?

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **16:59**

Tout à fait et c'est une bonne chose.

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **17:06**

bien sûr il aurait pu être plus court, voir même immédiat, ce qui ne veut pas dire qu'il aurait du l'être obligatoirement. Vous auriez pu le demander, l'exiger c'est autre chose ! Votre épouse a signé en l'état sans y être contrainte, sans être trompée et en toute connaissance de cause. Le seul recours à l'époque, en cas de désaccord qu'elle n'a a priori pas exprimé, était de refuser de signer l'acte.

Par **Tintin67**, le **15/01/2016** à **17:11**

Mon épouse avait initialement refusé de signer (notre motivation étant à l'époque de ne pas être impliqué dans une donation qui ne nous concernait pas sur le principe).
Sauf qu'on nous avait expliqué à l'époque (mots du notaire) que l'absence de signature de la part de mon épouse n'aurait rien changé... Mais effectivement, elle l'a fait en toute connaissance de cause, en tout cas sur le papier, surtout pour maintenir la paix dans la famille.

Merci encore pour ces éclaircissements

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **15/01/2016** à **18:22**

[citation]Oui Janus, surtout le délai de paiement des soultes ! Pour le reste rien d'anormal donation d'un tiers de l'appartement à chaque enfant et partage avec attribution à un seul à charge de payer une soulte aux deux autres. [/citation]
Effectivement, la donation-partage aurait été "normale" si l'enfant ayant reçu le bien avait versé les soultes aussitôt. Ce qui me gène ici, c'est ce délai imprécis allant jusqu'au décès des donateurs. Comme déjà dit, on est quasiment alors dans le même cas qu'une donation classique rapportable à le succession.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés