



Donation Partage Terrain Bornage ou Certificat d'urbanisme

Par **prodi_64**, le **29/03/2012 à 16:30**

Bonjour,

mes parents souhaite faire des donations partage entre moi et mes 2 frères. L'idée est que mes frères héritent de 2 maisons dont mes parents gardent l'usufruit et moi, je récupère un terrain immédiatement.

Leur question est la suivante :

Est-ce qu'un simple bornage qui est en cours est suffisant pour aller voir un notaire ou faut-il absolument avoir un certificat d'urbanisme établi?

Ils sont un peu pris par le temps car ils voudraient le faire avant les 71 ans de mon père, donc si un simple bornage peut suffire pour lancer la machine, ça serait cool...

D'ailleurs, je me dis que ma mère étant plus jeune, pourquoi est-ce que c'est l'âge de mon père qui compte?

Merci d'avance

Par **Afterall**, le **29/03/2012 à 17:05**

Je ne comprends pas trop votre question : je ne vois pas le lien entre bornage et certificat d'urbanisme.

Le notaire en question saura certainement y répondre avec plus de précision.

Pour les 71ans, c'est effectivement important vis à vis de l'usufruit réservé. Passé cet âge, l'usufruit ne sera plus que de 30%. Aujourd'hui, il reste de 40%. Une donation avant 71 ans permet d'éviter de trop entamer l'abattement fiscal général, ceci dans l'objectif de donations futures.

Au surplus, il permet sans doute de maintenir des lots égaux : la valeur d'une maison, même en nue propriété, pouvant restée supérieure à celle d'un terrain à bâtir en pleine propriété...

Par **prodi_64**, le **29/03/2012 à 17:35**

Je reformule donc...

Pour que mes parents puissent faire tous les actes chez le notaire, sont-ils obligés d'avoir en leur possession un certificat d'urbanisme (long à obtenir) pour le terrain qu'ils souhaitent me céder ou est-ce qu'un simple bornage du terrain peut suffire?

Au sujet des 71 ans, mes parents étant tous les 2 en vie, ne peut-on pas prendre en compte l'âge de ma mère qui est plus jeune?

Merci d'avance

Par **Afterall**, le **29/03/2012** à **17:41**

[citation]Pour que mes parents puissent faire tous les actes chez le notaire, sont-ils obligés d'avoir en leur possession un certificat d'urbanisme (long à obtenir) pour le terrain qu'ils souhaitent me céder ou est-ce qu'un simple bornage du terrain peut suffire? [/citation]

Ni l'un ni l'autre ne sont obligatoires.

Les documents à obtenir pour un acte de donation sont beaucoup plus simples que pour une vente. En théorie, l'état civil et un état hypothécaire suffisent.

[citation]Au sujet des 71 ans, mes parents étant tous les 2 en vie, ne peut-on pas prendre en compte l'âge de ma mère qui est plus jeune? [/citation]

L'âge des deux doit être pris en compte.

Par **youris**, le **29/03/2012** à **17:54**

bjr,

de toute façon un certificat d'urbanisme a une validité de 18 mois après sa délivrance.

la constructibilité ou sa non-constructibilité peut varier dans le temps suivant l'évolution de l'urbanisme local.

cdt