



DONATION EN NUE PROPRIETE

Par **BACH EUGENIE**, le **30/09/2016** à **12:44**

Bonjour,

Mon compagnon avec qui j'ai un enfant de 6 ans (reconnu par l'état civil), a perdu son papa, sa mère toujours en vie lui a fait donation de la maison.

Mon conjoint = nue propriété

Sa mère = usufruit

Notre enfant et moi ne sommes stipulé nul part!!!! (moi je comprend mais pas pour notre enfant)

Dans l'acte notarié il es stipulé les choses suivantes :

- Clause d'exclusion de communauté (A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le DONATEUR (mère de mon conjoint) stipule que le bien données devront rester exclus de toute communauté présente ou a venir du DONATAIRE (mon conjoint) que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial....)

- Reserve du droit de retour (Le DONATEUR fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le bien donnés conformément aux articles 951 et 952 du code civil, pour le cas où le DONATAIRE viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants du DONATAIRE viendraient eux mêmes à décéder sans postérité avant le DONATEUR quel que soit l'origine de la filiation. Toutefois le DONATEUR pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur et si ce bien a été aliéné soit sur sa valeur au jour de son aliénation ou si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné sur la valeur de ce nouveau bien à l'époque du décès du DONATAIRE d'après sont état au jour de l'aliénation)

- Interdiction d'aliéner (Le DONATEUR interdit formellement au DONATAIRE qui s'y soumet toute mutation du bien présentement donné à peine nullité de l'acte et même de révocation des présentes sauf accord exprès préalable.

Ma question es la suivante: Si mon conjoint vient à décès (si je comprend les clauses)sa mère récupère le bien et peu nous mettre à la porte notre enfant et moi? Notre enfant est-il usufruitier au décès de son père?

Merci de votre retour car je suis abasourdie de cette lecture.... Cordialement

Par **youris**, le **30/09/2016** à **17:31**

bonjour,
de son vivant, une personne peut disposer comme elle l'entend de son patrimoine.
la mère de votre compagnon avait tout à fait le droit de donner le bien immobilier uniquement à son fils et conserver l'usufruit, c'est une pratique courante car c'est fiscalement intéressant.
les concubins sont juridiquement des étrangers l'un pour l'autre donc une donation à un étranger sera fortement taxée.
votre enfant héritera de son père.
les clauses de droit de retour et d'interdiction d'aliéner sont des clauses quasi systématiques.
comme vous êtes en concubinage, il n'y a pas de communauté et les biens reçus par donation ou succession sont des biens propres.
il ne faut pas oublier, qu'une séparation entre concubins peut se faire de manière très rapide alors que votre enfant restera toujours le fils de son père.
salutations

Par **BACH EUGENIE**, le **04/10/2016** à **12:03**

Bonjour Youris,
Vous ne répondez pas vraiment à ma question mon enfant n'es stipulé nul par sur l'acte notarié de plus la mère de mon conjoint a stipulé que si il arrivai malheur à son fils elle nous mettrai dehors !!! D'où ma question mon enfant sera-t-il protégé? Mon enfant fait bien parti de la communauté donc ne bénéficie de rien???
Pour moi notre enfant n'es rien dans ce que je lis même si c'est un bien propre à Monsieur !!!!
Bien sûr je parle pour notre enfant pas moi car je ne veux pas y habiter dans cette maison mais j'ai pas le choix !!! d'où ma question pour couvrir mes arrières car pendant 14 ans Monsieur à vécu chez moi et ma mère (donation de mon grand-père) et MOI j'avais fait nécessaire pour au dernier des vivants!!!!
Vous comprenez mon point de vue

Par **youris**, le **04/10/2016** à **13:49**

il me semble avoir répondu à votre question.
en concubinage, il n'y a pas de communauté de biens.
je répète que la mère de votre concubin avait le droit de faire un donation seulement à son fils sans avoir à mentionner son petit fils qui est héritier réservataire de son père.
en pratique, votre concubin pourra tout à fait vendre son bien (avec l'accord de sa mère) et dilapider son argent.
la mère de votre concubine n'a pas à se préoccuper du fait que vous l'avez hébergé pendant 14 ans, c'est un problème entre vous et votre concubin.
une donation entre concubins est taxée à 60%, cela m'étonnerait que vous ayez fait ce genre de donation à votre concubin qui devra payer 60% de droits de donations.

Par **BACH EUGENIE**, le **05/10/2016** à **10:33**

Bonjour,

J'ai très bien compris la donation directement à son fils ce qui me pose problème c'est que ni mon enfant ni moi sommes couvert en cas de malheur

Je veux être sur que si il arrive malheur notre enfant pourra rester dans cette maison.

Pour mon cas j'ai simplement stipulé sur acte notarié (la donation de mon grand-père a été faite avant que je rencontre mon conjoint) que si il arrivai un malheur que monsieur reste dans la maison!!! ce qui n'es pas la cas pour la donation de ma belle mère....

Votre réponse es pas clair que veux dire héritier réservataire (ma belle mère aura toujours l'usufruit donc mon enfant pourra être mis à la rue par la grand-mère) de son père sachant que notre enfant n'es pas noté sur l'acte notarial???

Et votre phrase (déplacée à mon goût) "la mère de votre concubine n'a pas à se préoccuper du fait que vous l'avez hébergé pendant 14 ans, c'est un problème entre vous et votre concubin." Pour moi se n'était pas un hébergement nous somme un couple pas des colocataires je l'a trouve limite cette réponse !!!

Ma mère aurai pu refuser et dire la même chose mais c'est juste de la logique tu vis avec quelqu'un tu fait en sorte que si il arrive malheur la personne qui partage ta vie soit couverte!!!

Pourquoi ne pas avoir directement mis usufruit à notre enfant puisque d'après vos dire ça coute moins cher tout es rapport à l'argent dans vos réponses ... mon problème n'es pas l'argent mais le faite que ma belle mère es une main prise sur notre vie... est-il normal que notre enfant ne soit pas stipulé sur l'acte notarial?? même si nous étions marié ça ne rentre pas dans la communauté donc le rapport concubin ou marié es le même !!!!

Je ne me suis pas occupé de leur histoire de notaire mon conjoint m'a toujours dis t'inquiète pas c'est notre enfant qui a l'usufruit de cette maison et comme tu es son tuteur légal tu n'aura aucun soucis faux et faux c'est faux sur l'acte notarié c'est bien noté usufruit ma belle-mère ce qui veut dire que ma belle-mère a fait signé des actes à mon conjoint sans lui avoir expliqué (facile quand on viens de perdre son père et que les papiers etc.... ne sont pas son truc) !!!

Et je peut vous dire que 60% de droits donations c'est faux faux car je lui laissai la jouissance jusqu'à sa mort (comme tout les couples normaux font afin de protéger son conjoint) mon conjoint et moi même ne bénéf iront de rien car Maman es vivante et pour moi c'est sa maison même si j'ai l'usufruit ... enfin chacun fait comme il veux !!!!

Mon ressenti est que mon enfant et moi sommes de la MERDE

Pour finir répondez a cette question mon conjoint viens a mourir notre enfant aura la nue-propriété (d'après vos dire héritier réservataire) mais sa grand-mère sera toujours usufruit donc pourra la mettre à la porte OUI ou NON ???

Par **BACH EUGENIE**, le **05/10/2016 à 10:39**

A l'heure actuelle mon conjoint ne peu même pas faire testament en stipulant qu'il me laisse jouissance de la maison jusqu'à ma mort puisque il y a ces clauses???

Par **youris**, le **05/10/2016 à 11:06**

ma réponse n'est pas limite.

si vous étiez mariés ou pacsés, la réponse serait différente, mais vous vivez en concubinage ce qui ne vous donne aucun droit sur le patrimoine de votre concubin qui peut vous demander

de partir quand il veut.

le concubinage, c'est l'union libre mais également la séparation libre.

que cela vous plaise ou non, votre belle-mère n'avait aucune obligation de vous mentionner dans la donation qu'elle a faite à son fils. Ce n'est donc pas une phrase déplacée, mais la réalité juridique.

votre belle-mère avait le droit de donner la nue-propiété du bien à son fils et de vouloir conserver l'usufruit jusqu'à sa mort, c'est d'ailleurs conseillé.

si votre concubin décède, son fils reçoit la nue-propiété et sa grand-mère garde l'usufruit jusqu'à sa mort. Il deviendra plein propriétaire au décès de sa grand mère.

votre concubin n'était pas obligé d'accepter la donaion si certaines clauses ne lui convenaient pas.

si mes réponses ne vous conviennent pas, voyez un notaire.

salutations