



Donation terrain non constructible

Par **Jerome_971**, le **25/10/2014** à **04:27**

Bonjour,

Ma mère ne possède que deux biens immobiliers: deux terrains non constructibles sur deux communes différentes. Ayant connu une succession éprouvante avec sa famille, elle souhaite faire donation à ses 4 enfants de son vivant afin que nous ne connaissions pas les mêmes épreuves douloureuses que la succession a entraînées.

Ces deux terrains sont de surface et de topographie différentes. Nous avons discuté entre nous et avec notre mère et nous souhaitons la configuration suivantes:

- terrain A : 2 enfants (2 lots)
- terrain B : 2 enfants et ma mère (3 lots)

Nous savons d'avance que nous n'aurons pas tous la même surface en m² et nous l'acceptons. Ma mère a demandé une estimation des terrains à l'*Agence Foncière d'Urbanisme et d'Aménagement de la Guadeloupe* qui a estimé pour l'instant qu'un seul des terrains à moins d'un euro le mètre carré. Selon eux, le second aura la même estimation. Nous souhaitons qu'une fois la donation actée, que nous ne puissions pas faire de recours envers frère ou soeur et qu'il n'y ait pas de rapport de cette donation au décès de notre mère. Nous avons conscience que si un des terrains devenait constructible, 2 enfants feront une grosse plus-value par rapport aux deux autres. Nous acceptons le risque ou la chance : tant mieux pour eux.

Nous avons pour cela pris avis chez deux notaires.

La première, qui n'est pas le notaire du cabinet, nous a dit que ce n'est pas possible, qu'il y aura obligatoirement rapport au décès de notre mère sauf si elle cède l'ensemble de ses terrain (ses seuls biens immobiliers). Nous ne voulons pas la déposséder. Elle nous a aussi parlé d'une réserve de 3/4 à respecter. Nous n'avons pas compris. Elle a tenté de nous expliquer mais nous n'avons toujours pas compris.

Le second, qui est le notaire de l'autre cabinet consulté, nous dit que c'est tout à fait possible et que cela se nomme une donation-partage. "Une fois que c'est donné, il n'y a pas de recours, pas de rapport. On n'en reparle plus !!!"

Qui devenons-nous croire ??

Merci pour toutes vos réponses.

Par **Lagune22**, le **30/10/2014** à **18:34**

La seconde réponse semble être la bonne.

La donation-partage peut être la solution. Elle peut en effet ne concerner qu'une partie du patrimoine (en l'occurrence, 4 terrains sur les 5).

De plus, le principal intérêt de la donation-partage, est qu'au décès de votre mère, les biens donnés seront évalués tels qu'ils étaient au jour de la donation, ce qui écarte le problème des terrains devenus constructibles par la suite et qui ont donc pris de la valeur.

Le problème, dans votre cas, c'est que les enfants qui auront le terrain A, recevront plus que ceux qui recevront le terrain B (puisque ces derniers devront partager avec votre mère et que les deux terrains ont la même valeur). Dès lors les bénéficiaires du terrain B pourront contester la part qu'ils ont reçus et faire ce qu'on appelle une action en réduction.

Pourquoi votre mère ne donnerait-elle pas le terrain qu'elle se réserve en nue-propriété?

Cela permettrait à la fois :

- d'équilibrer les différents lots, en donnant une proportion plus importantes aux enfants bénéficiaires du terrain B et donc de bénéficier pleinement des avantages de la donation-partage
- de permettre à votre mère d'utiliser ce bien sa vie durant sans que vous ne puissiez l'en empêcher car elle en conserverait l'usufruit
- et à son décès, vous récupéreriez ce bien sans payer de droits de succession.

Cdt

Par **Jerome_971**, le **30/10/2014 à 19:39**

Merci à vous Lagune22 pour votre réponse.

On est conscient que ce n'est pas équitable mais il y a d'autres paramètres qu'on a pris en compte. Le terrain B a déjà une voirie en état et entretenu avec nos oncles et tantes ainsi que les poteaux électriques alors que le terrain A, tout est à créer.

Nous souhaitons que notre mère garde la pleine propriété car elle souhaite vraiment construire. Le terrain serait bientôt déclassé selon plusieurs personnes de la mairie. C'est facile de céder un terrain nu mais plus compliqué avec une maison. Nous préférons vendre la maison avec le terrain et nous partager les sous entre nous après le décès de notre mère, si elle construit.

Nous avons bien discuté entre nous et avec notre mère et nous souhaitons vraiment que ça soit gravé dans le marbre qu'au jour de la signature de la donation nous acceptons les lots comme ils sont sans aucun recours possible envers frère ou soeur ainsi que leurs successeurs. Ce que vous nommez action en réduction.

Encore merci pour votre réponse.