



donnation d'un terrain de la part de mes parents

Par **karina27**, le **10/05/2011** à **19:43**

bonjour,

mes parents me donnent un terrain neanmoins jai 2 freres et une soeur je ne c pas comment faire car je ne vaux pas redonner de l'argent lors de la sucession de mes parents. mes parents possède une maison serait il judiciaux que mes freres et souer recupere la nue propriété et mes pare,nts usufruits, mais je pose beaucoup de qustions au cas ou mes parents devront aller en maison de retraite pouvons nous vendre la maison pour payer la maison de retraite
merci

Par **Domil**, le **10/05/2011** à **20:04**

Si vos parents ne sont plus propriétaires de la maison, le fruit de la vente ira aux nu-propriétaires avec conversion du capital en usufruit

[citation]mes parents me donnent un terrain neanmoins jai 2 freres et une soeur je ne c pas comment faire car je ne vaux pas redonner de l'argent lors de la sucession de mes parents. [/citation] Achetez-le, en viager par exemple

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/05/2011** à **16:14**

Bonjour, Domil (ainsi qu'à toutes et tous).

Vous pourriez nuancer -ou élargir- votre tout-dernier propos, car, au risque de me répéter (je vous préviens, c'est un "pavé")(qui n'a pas encore été tranché par le tribunal) :

http://www.legavox.fr/forum/civil-familial/droit-des-biens/vente-encheres-maison_12045_1.htm

Karina pourrait effectivement faire prospérer (par ses parents), une donation-partage attribuant:

. A elle-même, la pleine propriété du terrain (supposément pour faire bâtir),

. et à chacun des autres frères et soeur, le tiers indivis de la nue-propiété (usufruit réservé aux parents, avec réversion totale au survivant) de la maison (si les chiffres d'évaluations "cadrent" en rapport).

Ne connaissant pas le contexte financier familial, il est délicat de formuler relativement au financement des (futurs éventuels) frais de maison de retraite (quid des patrimoines des enfants?); mais d'ores et déjà, cette répartition tendrait vers l'équité et l'équilibre, et un "lissage" de la situation.

En l'état des informations fournies, il est difficile d'en dire plus.

Bien à vous.

Par **Domil**, le **11/05/2011** à **17:09**

Acheter au prix réel du marché, vraiment la payer.

Mais vous pensez vraiment qu'un viager avec les sommes "normales" poserait problème ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/05/2011** à **19:26**

Ma chère Domil, ce soir vous soit bon.

Au cas particulier: Karina ne manifeste (manifestement) aucune intention d'acquérir (et donc de payer) quoi que ce soit.

Son apparent souci de ne pas avoir à (re)verser d'argent dans le futur (à la succession), doit probablement se conjuguer également au présent.

Et au fait général, les opérations de vente aux successibles (et surtout en viager) paraissent d'emblée suspectes

. au fisc

. et aux autres ayants-droit.

Il faudrait la certitude d'un climat familial exceptionnellement confiant et serein... pérennisé dans la durée;

"paramétrer" la survenance éventuelle d'autres potentiels héritiers (décès d'un des autres enfants);

et la preuve complète préconstituée, du ou des paiements d'un prix -et vous le dites- de valeur loyale.

Légère odeur donc, de roussi.

Bien à vous.

P.-S. D'expérience, on peut dire que ce genre de situation est susceptible de faire le bonheur des avocats et l'encombrement des tribunaux.

Par **karina27**, le **11/05/2011** à **19:39**

je vous remercie de vos reponses, j'aurais une autre question notamment au niveau des frais que cela va m'entraîner la maison plus le terrain de mes parents sont estimés a 350 000 euros ayant 2 freres et une soeur combien va couter a mes parents cette donation partage et comme frais de notaire.

personnellement je pense que mes parents vont faire cette donnnation partage qui sera plus simple pour moi et cela m'evitera de redonner de l'argent a mes freres et soeuR;

Par **Domil**, le **11/05/2011** à **19:54**

[citation]Au cas particulier: Karina ne manifeste (manifestement) aucune intention d'acquérir (et donc de payer) quoi que ce soit. [/citation] c'était juste une solution alternative (mauvaise solution alternative dans le cas général)

350 000 euros en donation-partage sur 3 enfants, donc chaque enfant ayant une franchise de droits de succession de 159 000 euros pour chaque parent (les parents donnant une maison commune, ils en donnent chacun la moitié), aucun droit de succession à payer.

Pour les frais de notaire, je laisse l'expert parler.