



droits en matière de donation

Par **mpr**, le **01/03/2009** à **16:05**

mon oncle veut me louer une maison à compter de septembre car je veux quitter mari.
quels sont mes droits : si mon oncle décédait serait je prioritaire pour garder cette maison sachant qu'il a 1 fils majeur ?

serait je aussi prioritaire pour acheter cette maison (sachant que j'attends de me séparer et d'éventuellement divorcer pour faire un emprunt).

si mon oncle me faisait donation de cette maison : en cas de divorce ou séparation serait elle à moi seule = devrait je donner une part d'argent à mon mari ou non ?

merci

Par **ardendu56**, le **01/03/2009** à **22:28**

Vous n'avez aucun droit sur cette maison. Le fils sera prioritaire sur vous.

Si votre oncle vous fait don de la maison, faites cela chez un notaire. Divorcée, votre mari n'aura aucun droit.

Bien à vous.

Par **JULIEN CAHAREL**, le **04/03/2009** à **11:16**

Bonjour,

Afin d'éviter tout litige avec votre cousin, il convient de régulariser un bail d'habitation en bonne et due forme, et naturellement payer le loyer à l'échéance prévue (ce loyer doit bien entendu être conforme aux loyers en vigueur dans votre quartier). Le bail sera alors inattaquable et comme tout locataire vous bénéficierez des droits inhérents à votre statut.

Quels sont ces droits?

On ne peut pas vous donner congé en cours de bail suite au décès de votre oncle. Le congé pourra être donné à l'expiration du bail (3ans) ou de son renouvellement, mais soit pour vendre le bien soit pour l'habiter.

Pendant le bail, votre cousin peut vendre la maison sans votre accord et sans que vous soyez prioritaire, mais on ne peut pas vous demander de partir avant l'expiration de votre bail (congé pour habiter). La vente de la maison en cours de bail n'a qu'une incidence pour vous: vous

changez de propriétaire pour payer le loyer!

Vous pouvez donc vous maintenir dans les lieux au moins jusqu'à l'expiration du bail. Si le propriétaire souhaite votre départ, il devra respecter le formalisme du congé et la raison qu'il invoquera pour ne pas renouveler le bail devra être conforme à la législation en vigueur.

S'agissant de la propriété du bien, ainsi que vous l'a dit arden⁵⁶, votre cousin est l'héritier réservataire de votre oncle et à ce titre, à défaut de testament, il héritera de tous les biens de votre oncle.

Si votre oncle a un fils unique, il peut librement disposer de la moitié de son patrimoine, soit par donation, soit par testament. Si vous êtes dans cette hypothèse, votre oncle peut vous donner cette maison.

Toutefois, il est important de savoir qu'outre les frais de Notaire, les droits de mutation à verser aux impôts seront très importants (55% de la valeur de la maison au jour de la donation ou de la succession, déduction faite d'un abattement de 7598 euros).

Je vous précise que s'agissant d'un immeuble, le recours à un Notaire pour la donation ou pour régler la succession est obligatoire.

Enfin, pour parfaire votre information, si aucune donation n'est faite et que votre cousin vous notifie un congé pour vendre le bien à l'expiration du bail de trois ans, vous êtes prioritaire pour racheter l'immeuble à charge de pour vous d'en faire part rapidement à votre cousin... et naturellement d'en payer le prix!

Bien à vous