



Donation et partage d'héritage

Par Floriane

Bonjour,

Je viens vers vous concernant la donation que mes parents m'ont faite. Il s'agit d'un appartement dont je suis propriétaire tandis que mes parents en conservent l'usufruit. Ils souhaitent me protéger parce que je suis en situation de handicap, pour que j'ai toujours au moins cet appartement où vivre.

Cependant mon frère me dit qu'au décès de mes parents, je devrais lui rendre sa part sur l'appartement, que je ne suis pas vraiment héritière de l'appartement...

Mes parents possèdent plusieurs appartements. Mon frère me dit que tout sera calculé en parts égales malgré la donation.

Je ne comprends plus très bien. Dit-il vrai? Quel est l'intérêt de la donation si je ne suis pas l'unique propriétaire?

Merci pour votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Cependant mon frère me dit qu'au décès de mes parents, je devrais lui rendre sa part sur l'appartement, que je ne suis pas vraiment héritière de l'appartement...

Vous n'êtes pas héritière puisque vos parents sont vivants (on n'est l'héritier que d'un défunt). Mais vous êtes propriétaire et le resterez.

Cette donation, si elle n'a pas été faite "hors part" est une avance sur votre future part d'héritage. Au décès de vos parents vous conserverez la propriété de cet appartement. Votre frère aura une plus grande part des autres biens.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous êtes l'unique propriétaire.

Il faudrait savoir si la donation a été faite hors part successorale.

Si elle n'a pas été donnée hors part, elle est faite en avance de part (avance d'héritage).

Dans les calculs du partage, pour maintenir l'égalité, la donation sera rapportable (en valeur, il ne s'agit pas de rapporter le bien) dans la masse de partage (et pour sa valeur en pleine propriété au jour du partage).

Donc si la donation est en avance de part, votre frère a raison, sauf sur le fait de rendre une part dans le bien. Il aura droit à plus de parts dans les autres biens, parce que vous avez déjà reçu quelque chose.

Si elle est faite hors part, il faudra voir si la donation (par chaque parent d'une moitié d'appartement) dépassera la quotité disponible de chaque parent. Si c'est le cas, la donation est excessive, et vous devrez une indemnité de réduction dans la masse de partage.

Par Floriane

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos réponses.

Je vais regarder si c'est une donation "hors-part".

Il me reste donc deux questions.

Si, par exemple, le reste de la succession n'est pas assez conséquente pour que mon frère perçoive sa part, est-ce que je devrais vendre mon appartement ?

Si demain, par exemple, je décide de vendre, je devrais des parts à qui ? Mes parents m'ont dit qu'ils ne prendraient pas la leur, mais qu'en est-il de mon frère ? Devrais-je le dédommager tout de suite, ou, au décès de mes parents ?

Merci encore

Par Rambotte

Si le reste de la succession n'est pas assez conséquente pour que mon frère perçoive sa part, est-ce que je devrais vendre mon appartement ?

Vous lui devez une soulte. Pour payer cette soulte, vous faites comme vous voulez, souscrire un emprunt, vendre le bien?

Si demain, je décide de vendre, je devrais des parts à qui ?

A personne. Le prix de vente vous appartient.

Mais il y a plusieurs obstacles pour la vente.

Comme il s'agit d'un bien donné, les donateurs ont pu insérer une clause d'interdiction d'aliéner. Mais ils peuvent y renoncer, vous permettant de vendre.

S'ils ont aussi inséré une clause de droit de retour en cas de votre prédécès, il faudra aussi qu'ils y renoncent pour protéger l'acquéreur. Car si vous décédez avant eux, ils pourront récupérer le bien dans les mains de votre acquéreur. Bref, l'acquéreur n'achètera pas le bien sans que vos parents renoncent au droit de retour.

Enfin, et jusqu'à 5 ans après le décès du donateur, le consentement de votre frère sera recherché, toujours pour protéger l'acquéreur. C'est assez technique, mais si vous devez indemniser votre frère lors du partage et que vous êtes insolvable, votre frère pourra récupérer sa réserve auprès de votre acquéreur, sauf s'il avait consenti à la vente.

Par Floriane

Bonjour, je vous remercie pour vos réponses. Je comprends mieux.

Par Rambotte

Je précise une chose en relisant.

En cas de vente du bien en pleine propriété, actuellement, vous vendez la nue-propriété et vos parents vendent l'usufruit du bien.

Le prix de vente que vous recevez, et qui vous appartient sans que vous ayez à en rétrocéder des parts, c'est la part du prix total correspondant à la nue-propriété que vous vendez.