



## Donation partage

-----  
Par cromagnon74

Bonjour

J'ai 3 enfants qui voudraient soit construire, soit rénover une bâtisse.

je suis propriétaire de 3 parcelles de terrain que je viens de faire viabiliser. 2 parcelles de 650 M<sup>2</sup> que j'estime à 100 000? chacune et une de 905 m<sup>2</sup> environ ,avec une ancienne grange que l'un de mes enfants aimerait rénover! ma question : si je fais une donation partage avec acte notarié, comment faire avec pour 1 une donation de 180 000? et pour les 2 autres 100 000? ?comment pallier cette différence alors que je n'ai pas de financement possible pour compenser?

Sachant que j'ai aussi ma résidence principale ailleurs qui est estimée au environ de 450 000? et qui est protégée par une donation au dernier des vivants avec mon épouse?Merci pour vos réponses!

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi n'impose pas une stricte égalité lors d'une donation partage.

Mais si vous voulez éviter litiges ou jalousies, celui qui reçoit la parcelle de 180 devra verser une soulte aux 2 autres pour compenser.

Consultez votre notaire.

-----  
Par Rambotte

Il me semble avoir déjà vu cette question, et il avait été répondu.

Si vous souhaitez une égalité :

- soit vous intégrez des sommes d'argent dans la donation-partage pour composer des lots égaux,
- soit les lots sont donnés à charge au donataire ayant le lot important de payer des soultes aux autres, pour qu'il y ait égalité.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, le sujet avait déjà été traité :

[url=https://www.forum-juridique.net/famille/donation-a-mes-enfants-t53766.html]https://www.forum-juridique.net/famille/donation-a-mes-enfants-t53766.html[/url]

Comme vous le voyez, les réponses concordent entre les intervenants.

-----  
Par yapasdequoi

Petit calcul (qui avait déjà été fait pour d'autres montants)

pour 1 une donation de 180 000? et pour les 2 autres 100 000?

total : 380 000 ?

part égalitaire : 126 667 ?

le premier doit donc verser 26 667 ? à chacun des 2 autres.

Consultez votre notaire... il faut aussi ajouter les droits de donation que chaque enfant doit payer au fisc sur la part qui dépasse 100 000 ? (dans l'hypothèse qu'aucune autre donation n'a eu lieu dans les 15 dernières années) soit un peu plus de 5 000 ?

-----  
Par Rambotte

Le calcul est évident dès que l'on comprend l'objectif du calcul : que chacun reçoive la même valeur.  
Il s'agit de faire la somme des 3 donations, et de diviser par 3 pour avoir le montant égalitaire que chacun doit recevoir.  
On voit ainsi combien il manque à qui, ou qui reçoit combien en trop. Et donc qui doit payer combien à qui.

-----  
Par cromagnon74

Je ne comprends pas ce que vous répondez, car à u. Moment on me dit qu'une donation partage n'est pas obligatoirement égalitaire entre les 3 enfants et plus loin, on me dit que celui qui aura la parcelle la plus chère (180 000?) devra régler une soulte de 26 000? aux 2 autres. ce qui fait qu'à la fin c'est bien une égalité entre tous les 3 ?? Non ou alors j'ai rien compris ! Merci  
Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

C'est vous qui décidez de faire la donation, c'est vous qui décidez si une soulte pour compenser doit être versée.

-----  
Par Rambotte

Vous avez le droit de faire une donation-partage inégalitaire. Encore faut-il d'ailleurs que les donataires acceptent la donation-partage inégalitaire.  
Nul n'est obligé d'accepter une donation-partage qui ne lui convient pas.  
Mais si tout le monde est d'accord pour que ce soit inégalitaire, aucun souci.

Si vous ne souhaitez pas que ce soit inégalitaire, vous pouvez :

- soit ajouter d'autres biens à donner en partage, par exemple des sommes d'argent, pour que les lots soit égaux ;
- soit prévoir que les donataires reçoivent de vous leurs lots inégaux, à charge soit de payer une soulte aux autres donataires, soit de recevoir une soulte d'un autre donataire, pour que, in fine, ce soit égalitaire entre eux.

Notez que même si c'est égalitaire, nul n'est obligé de participer à une donation-partage qui ne lui convient pas. On n'est pas obligé d'avoir envie du bien qui vous est destiné.

-----  
Par cromagnon74

Oui à la fin, je ne sais plus quoi faire correctement ? Soit je donne plus à un de mes enfants avec l'accord des 2 autres, soit celui ci compense la différence par une soulte !! j'ai encore ma résidence principale ailleurs en haute Savoie qui peut être estimée à ce jour à 450 000?, mais avec une espérance de vie d'une petite vingtaine d'année encore devant nous, cela voudrait dire que mes 3 enfants se partageraient ce bien (certainement en le vendant) et devraient tenir compte des 80 000? que l'un d'entre eux aurait touché 20 ans plus tôt ?? Que de complications? Le mieux serait la soulte et lors de notre succession ils auraient la vente de notre résidence en part égale à 3 ??  
Merci. Cordialement.

-----  
Par Rambotte

Non, la donation-partage inégalitaire est définitivement inégalitaire, parce que le partage est déjà réalisé concernant les biens.

On ne "remet" pas les biens donnés en partage dans le partage successoral final. Les donations-partages ne sont pas rapportables au partage final. Le seul calcul possible est celui de la réserve héréditaire d'un quart par enfant.

Si vous voulez que les biens donnés soit pris en compte dans le partage successoral final, en tenant compte de l'inégalité pour la corriger, il ne faut pas faire une donation-partage, mais des donations simples (en avance de part).

Ainsi les donations simples seront rapportées au partage final. Mais elles seront rapportées pour leur valeur au moment du partage.

-----  
Par yapasdequoi

Vu votre patrimoine, il n'est pas ridicule de vouloir profiter dès maintenant de l'abattement fiscal sur 100 000 euros lors de cette donation partage.

Cet abattement ne sera à nouveau disponible que dans 15 ans (sauf modification de la loi)

Que la donation partage soit égalitaire ou pas ne change rien à votre future succession.

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Vous semblez avoir compris qu'il y a obligatoirement soulte lors de la donation.

Ce n'est pas le cas, le donateur est libre de décider des parts à attribuer à chacun de ses héritiers. In fine, il est important de respecter la réserve héréditaire, qui est la part minimale que chaque héritier doit recevoir.

En France, cette réserve est de la moitié de la succession en présence d'un enfant, des deux tiers en présence de deux enfants, et des trois quarts au-delà.

Si vos enfants sont d'accord, la différence pourra être compensée lors de votre succession, ce qui peut être inscrit à l'acte, notamment en ce qui concerne l'évaluation des biens et le respect de la réserve héréditaire  
Votre notaire vous précisera tout cela.

-----  
Par cromagnon74

Bonjour

je voudrais revenir sur la donation simple qui ne fige pas la valeur du bien lors de la date de la donation, mais lors de la succession! si celui à qui je donne la parcelle de 180 000 ? avec une grange a rénover ,lors de ma succession celle ci sera devenue peut être d'une valeur de 300 000 ?? ma question lors de la donation ,les 2 autres avec des parcelles à 100 000?, eux auront certainement construit leur résidences principales dessus ! alors lors de ma succession ,quelle sera la valeur prise en compte pour eux ?celle du terrain nu donné ,ou avec ce qu'ils ont construit dessus ?(100 000 ? revalorisé admettent 150 000?, ou avec les maisons qu'ils auront payés eux même ?) la valeur qu'ils auront ajoutés sur ces biens n'a rien a voir avec ma succession ? il y a là un problème que je ne comprends pas ? pourriez vous m'éclairer sur cette éventualité ? Merci

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

L'évaluation est plus complexe puisqu'elle devra se faire sans les travaux d'amélioration apportés depuis la donation et tenir compte uniquement de l'évolution du marché.

Dans ce cas une expertsie est souvent nécessaire et c'est la porte ouverte à de nombreux litiges.

La donation partage est une meilleure option pour préserver la sérénité future.

-----  
Par cromagnon74

Bonjour

j'aimerais avoir une explication sur le règlement des soultes ?suite a une visite chez mon notaire, il m'a été dit que la soulte évaluée lors d'une donation entre enfants ,restait due tant qu'elle n'était pas réglée,jusqu'a ma succession! et que c'est la somme prévue lors de l'acte qui sera due!

Pourtant je suis dans le cas d'une donation de mes parents en 2004 avec mon frère qui me devait une soulte estimée en 2004 à 4950 ?; nonrégulée de suite. (car pas possible financièrement ) nous avons pu satisfaire a cet acte en 2023 ,mais la soulte due a été réévaluée avec l'indice du cout de la construction chaque année, et mon frère a du me régler une soulte d'environ 9000.00 ?! Donc ma question vu que je vais confronté au même cas avec mes 3 enfants lors d'une donation, le montant de la soulte sera t'il réévalué ,s'il n'ait pas réglé de suite ?et qu'il ne se règle qu' ma succession?  
Merci pour vos réponses!

Cordialement.

-----  
Par Rambotte

Je recopie ma réponse faite sur l'autre forum.

Lors des donations simples, il n'y a pas de soulte à payer ni à calculer, puisque les donations simples n'opèrent aucun partage. Le partage a lieu après le décès, avec le rapport des donations. Une soulte, c'est une somme à payer lors d'un partage, pour équilibrer les valeurs.

Lors d'une donation-partage, qui comme son nom l'indique, opère un partage, il peut y avoir une soulte à payer entre donataires qui sont aussi copartageants.

Dans un partage, qu'il soit lors d'une donation-partage ou après une succession, des délais de paiements peuvent être consentis pour le paiement de la soulte.

La loi a prévu une méthode de réévaluation de la soulte. Il ne s'agit pas d'appliquer un quelconque indice, mais de réévaluer les valeurs des biens donnés, pour voir si l'évolution de la valeur du lot a varié de plus d'un quart.

Pour les soultes lors d'un partage successoral :

Article 828

Lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement et que, par suite des circonstances économiques, la valeur des biens qui lui sont échus a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restant dues augmentent ou diminuent dans la même proportion, sauf exclusion de cette variation par les parties.

A priori, on a le droit de figer la valeur d'une soulte (exclusion de la variation), mais si on ne la fige pas, alors on doit appliquer cet article, à l'exclusion de toute application d'un indice.

Pour les soultes lors d'une donation-partage :

Article 1075-4

Les dispositions de l'article 828, sont applicables aux soultes mises à la charge des donataires, nonobstant toute convention contraire.

A vous de voir si vous préférez faire des donations simples, et le partage se fera après votre décès, avec les valeurs réévaluées, les héritiers copartageants décidant si des délais de paiements seront consentis à celui qui aura trop reçu et qui devra payer une soulte.

Ou si vous préférez faire une donation-partage qui figera les valeurs, les donataires décidant si des délais de paiement son consentis. Vous ne pouvez imposer à un donataire de consentir à des délais de paiement. Tout donataire est libre de ne pas accepter une donation-partage qui ne lui convient pas, par exemple parce qu'il doit attendre pour recevoir une soulte.

-----  
Par cromagnon74

Bonjour

Encore une petite question? Sur la protection des conjoints ! Dans le cas ou je fais donation a mes filles d'un terrain pour construire (1 pacsée et l'autre concubinage simple ) les 2 ont chacune 2 enfants d'une précédente union, comment cela se passe t'il s'il arrive quelque chose (décès ou séparation) a une de mes filles par rapport au conjoint ? le terrain que j'ai donné a mes filles ne sera jamais au conjoint, mais la construction faite dessus ,le conjoint a bien participé financièrement et peut être aussi manuellement a la chose! que lui revient t'il face aux enfants de ma fille? existe t'il un moyen de protection du conjoint ,hors bien sur le mariage ?merci

Pour ce qui est du problème de la soulte ,je vais faire évaluer mes terrains et grange la semaine prochaine ,et je pourrais parler avec de vrais chiffres ! ce sera plus clair comme cela .

Cordialement .

-----  
Par Rambotte

Ce ne sont pas des conjoints, mais pour l'un un partenaire, et pour l'autre un concubin.

Celui qui a financé l'amélioration du bien d'autrui pourra revendiquer une indemnité sur le fondement de l'enrichissement injustifié (anciennement appelé enrichissement sans cause). En général, cette indemnité est la plus faible des deux sommes : enrichissement de l'un (plus-value apportée au bien), et appauvrissement de l'autre (dépenses effectuées).

Donc l'industrie personnelle (faire de ses mains) ne compte pas, puisqu'elle ne génère pas d'appauvrissement. Il faut payer un entrepreneur, pour avoir une dépense, si on veut espérer être indemnisé.

En fait, il vaut mieux que le non-propriétaire ne consacre rien au bien du propriétaire. C'est à vos enfants de prendre en charge les améliorations de leurs biens.

-----  
Par cromagnon74

Bonjour

Avant de vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année, je reviens vers vous car j'ai fait faire une estimation de mes 3 parcelles de terrain! Les 2 terrains de 650 m<sup>2</sup> seraient estimés au environ de 85 000? soit en dessous des 100 000? donc pas de frais de donation? et la 3ème avec une grange est estimée à 140 000?!si je donne ce terrain à un de mes enfants: il aurait une soulte à régler à ses frères et s'ur de 55 000? divisé par 2= 27500 ? à chaque. Ma question quand devra t'il réglé cette soulte? s'il n'en a pas les moyens de suite ?si cela va jusqu'à ma succession, comment cela se passe t'il ?Y aura t'il encore quelque chose à ce moment là, sachant que nous avons fait une donation au dernier des vivants avec ma femme? et, si nous n'avons pas du vendre notre résidence pour régler un Hepad, que restera t'il aux enfants pour régler cette soulte ?Ensuite en espérant qu'il me reste encore quelques années ?cette soulte est t'elle réévaluée avec l'indice de la construction? t pour finir ne ferais je pas mieux de donner les terrains à mes 2 filles et de vendre la grange et de donner l'équivalent à mon fils soit 85 000 ?? Merci pour vos réponses qui vont me faire faire le bon choix, car suite à un premier rendez vous avec mon notaire je dois clarifier tout cela en début d'année prochaine! bonne fêtes de fin d'année à tous !

-----  
Par Rambotte

Il y a toujours des frais de donation.  
Il peut ne pas y avoir de droits de donation.

Votre calcul de soulte est erroné, si la donation-partage est égalitaire. Vous avez des difficultés avec la logique de calcul.

La valeur totale donnée est  $140000 + 2 \times 85000 = 310000$ .

Si égalité, chacun doit recevoir in fine 103333 (les trois donations sont légèrement soumises à droits de donation).

Celui qui reçoit le bien à 140000 doit payer à chacun des deux autres une soulte de est de 18333, pour que chacun, en valeur, ait 103333.

Ainsi l'un reçoit  $140000 - 2 \times 18333$  (deux soultes à payer) = 103334

Chacun des deux autres reçoit  $85000 + 18333$  (soulte reçue) = 103333.

Avec votre soulte à 27500, celui qui reçoit le bien se retrouve avec une valeur  $140000 - 2 \times 27500 = 85000$ , et ceux qui reçoivent un bien à 85000 se retrouvent avec une valeur  $85000 + 27500 = 112500$  !

Comme déjà dit, nul n'est obligé à consentir des délais de paiement pour la soulte. Si la condition pour accepter la donation-partage, c'est de recevoir la soulte tout de suite, il faudra que celui qui reçoit le bien de 140000 fasse un emprunt pour payer les deux soultes.

que restera t'il aux enfants pour régler cette soulte

La soulte n'est pas censée devoir ne se payer qu'avec les sommes futures à recevoir en héritage. Votre enfant, il a bien des revenus, qu'il peut économiser en vue de payer la soulte.

cette soulte est t'elle réévaluée avec l'indice de la construction ?

Absolument pas, elle est réévaluée sur la valeur du bien reçu en donation (si la valeur a augmenté de plus d'un quart depuis le partage). Vous lisez les réponses ? C'était expliqué dans mon message du 06/12/2024 10:44. C'était de manière non conforme à la loi que l'indice de la construction avait été utilisé lors du paiement de la soulte par votre frère. Soit vous, soit votre frère, aurait pu exiger l'application de la loi si cela était plus favorable.

-----  
Par cromagnon74

rebonjour

Oui vous avez raison pour le calcul de la soulte, et vous me l'aviez déjà expliqué avec d'autres chiffres mais j'ai déjà oublié!( 3 parts identiques!!)Mais je crois que le mieux que je puisse faire serait de donner à mes 2 filles qui veulent construire sur ces 2 parcelles de 650 m<sup>2</sup> et de vendre moi même la dernière avec la grange estimée à 140 000? et de donner à mon fils qui lui achèterais ailleurs la même somme de 85 000 ? suite à cette vente !

Ma question? suis je obligé d'attendre d'avoir vendue la grange (n'ayant pas 85 000? d'avance) pour engager ma procédure de donation à mes 2 filles (et 1 fils) pour qu'elles ne prennent pas trop de retard dans leur projets si la vente de la grange traine un peu ?mon notaire m'a laisser entendre que je peux autoriser les demandes de permis de construire de mes filles (en étant encore propriétaire) avant que j'ai effectuer la donation? Est ce une possibilité? Merci.