Donation partage compliquée

Par PhilouValClem

Bonjour,

Mes parents détiennent 3 maisons en Bretagne : 1 maison héritée du côté paternel non occupée, une 2 ème maison héritée du côté maternel louée en saisonnier et une 3ème maison construite où ils habitent.
Ils souhaitent faire une donation partage pour la 1ère maison et la donner définitivement à ma soeur. Ils souhaitent me faire une donation partage avec usufruit pour la 3 ème maison occupée par eux. Ils ne veulent rien faire pour la 2ème maison actuellement louée en saisonnier.
J'ai l'impression d 'être déshérité du fait que ma soeur va hériter tout de suite de la 1ère maison et moi j'hériterais seulement de la 3 ème maison au décès de mes 2 parents donc peut être pas avant 20 ans. Mes parents ont actuellement 76 ans.
Que puis je faire pour contester ce partage ?
Dans l'idéal , j'aurais aimé qu'on me donne tout de suite la 2ème maison actuellement louée , Cela me paraissait plus juste.
Dans l'éventualité où je décède avant 1 de mes parents, la donation partage avec usufruit de la 3émé maison serait elle transmise automatiquement à mes 2 enfants?
Je vous remercie d'avance .
Cordialement
Mr xxxxxxxxx anonymisation

Par Rambotte

Bonjour.

Personne n'hérite par une donation-partage (ni par une donation simple). Ce n'est pas un héritage, c'est une donation. L'héritage, c'est ce qui est transmis lors du décès.

Vous recevez tous les deux par donation (dans le cadre d'une donation-partage). L'un devient propriétaire d'un bien avec la faculté d'en jouir, l'autre devient propriétaire d'un bien sans la faculté d'en jouir.
Les valeurs des donations n'ont pas l'obligation d'êtes égales, ni en pleine propriété toutes les deux, ni en tenant compte de l'usufruit pour l'une d'elles.

Remarque : votre donation n'est pas une "donation avec usufruit", c'est une donation avec réserve d'usufruit (pour vous parents, qui se réservent l'usufruit).

Il n'y a pas à contester la donation-partage proposée. Il s'agit soit d'accepter de recevoir un bien dans cette donation-partage, soit refuser de recevoir un bien. Nul n'est obligé de recevoir par donation, que ce soit une donation simple ou une donation-partage.

La question de savoir si la donation conserve sa qualité de donation-partage si un seul donataire l'accepte a pu être débattue. Il semblerait que oui, et donc la donation ne sera pas rapportable au partage. Toutefois, la valeur de la donation ne sera pas figée au jour de la donation, si des calculs de réserve doivent être effectués.

Si vous devenez propriétaire (même nu) du bien donné, et que vous décédez, ce qui se passe dépend de l'existence d'un droit de retour. Si le droit de retour est prévu indépendamment de l'existence de votre postérité, il s'exercera. En général, les droits de retour sont prévus en absence de postérité. Dans ce cas, vos enfants hériteront de votre bien reçu par donation.

Par Isadore

Bonjour,

Vos parents ont des patrimoines distincts, même s'ils peuvent détenir des biens en commun (communauté matrimoniale) ou un en indivision.

Par défaut votre mère n'a aucun droit sur les biens hérités par votre père et vice-versa. Chacun ne peut donner que ce qui est à lui.

J'ai l'impression d 'être déshérité du fait que ma soeur va hériter tout de suite de la 1ère maison
Pas hériter, recevoir en donation.

Si l'on vous donne la nue-propriété d'un bien, ce n'est pas rien. C'est une chose qui a de la valeur (et qui peut par exemple être vendue). Vous aurez la propriété du bien sans la jouissance, ce qui est un inconvénient. Mais l'avantage est que votre soeur sera taxée sur la totalité de la valeur du bien reçu alors que vous non. L'autre avantage si c'est fait dans le cadre d'une donation-partage est que la valeur de l'usufruit conservé par vos parents ne sera pas déduite de votre part.

Dans l'éventualité où je décède avant 1 de mes parents, la donation partage avec usufruit de la 3émé maison serait elle transmise automatiquement à mes 2 enfants?
Si vous décédez vos enfants hériteront de vos biens, y compris ceux que vous aurez reçus en donation.

Que puis je faire pour contester ce partage ?
Négocier avec vos parents. Juridiquement, vous n'avez que deux choix : accepter votre lot ou le refuser. Si vous le refusez, votre s?ur pourra quand même recevoir le sien.

Etant donné qu'il est question de vous donner une maison, dont vous aurez la pleine propriété après le décès de vos parents, on ne peut pas parler de "déshéritage".

Quelle est la valeur des deux maisons ?

Par Rambotte

Pour Isadore, il existe les donations-partages conjonctives, où les parents réunissent leurs biens.
Certes c'est plus complexe.