



## Donner une maison a sont fils

Par **blot01\_old**, le **27/07/2007** à **17:49**

Mes parents ont acheter une residence secondaire et souhaite me la donner.  
Nous sommes trois freres en excellent termes.  
De mon coté, je souhaite ensuite vendre cette maison pour un achat professionnel.  
Quelle solution s'offre a moi, et surtout, quelle charges alons nous devoir payer.  
Merci de vos reponse, nous sommes vraiment des novices au niveau juridique.

Par **Upsilon**, le **27/07/2007** à **19:55**

Bonjour et bienvenue sur notre forum !!!

Lorsqu'il s'agit de donner un bien quel qu'il soit à un héritier, quelques précautions sont à prendre...

Si tout le monde est en bon terme, cela ne posera aucun problème !

Tout d'abord, il faut savoir que, puisque vous êtes 3 enfants, chacun a droit dans la succession a 1/4.

Lorsque un ascendant fait une donation au profit de son héritier, il faut s'assurer que cette donation ne rogne pas la part des autres héritiers. Il s'agit du mécanisme de la réduction des donations, qui vise à ce qu'aucun des héritiers ne soient lésés.

Il y aura donc **2 précautions à prendre** lors de l'acte de donation :

[s]1° **Déterminer si oui ou non vos parents veulent réellement vous avantager par rapport à vos frères :**

[/s]

Dans le système successoral, chaque héritier doit rapporter en valeur les biens qu'il a reçu en donation du défunt au jour de l'ouverture de la succession, afin d'équilibrer les situations des héritiers.

Cela signifie en clair que si votre père vous donne une maison qui vaut 100.000 euros au jour de la donation, et 150.000 au jour du décès, vous devrez rapporter ces 150.000 Euros. ( tout cela est fictif bien sûr, les 150.000 euros s'imputent en fait sur ce que vous devriez toucher ... )

Si son intention est de vous donner le bien purement, même si cela est synonyme de défavoriser vos frères, alors **il faudra préciser dans l'acte de donation qu'il s'agit d'une donation faite HORS PART ( ou préciputaire )**. Par ce mécanisme, votre père vous dispense de rapporter la donation.

[s]2° **Faire renoncer vos co-héritiers à leur droit d'agir en réduction** :[/s]

Un second mécanisme de protection vient d'ajouter au rapport.

En fait, lorsqu'une donation n'est pas "rapportable", c'est à dire que l'héritier ne perd pas la valeur de sa donation sur sa part, il faut bien déduire le montant de celle-ci de sa part.

On va imputer cette valeur sur la QUOTITE DISPONIBLE. Il s'agit de la part du patrimoine du défunt dont il pouvait disposer librement ( testament, etc... ).

Mais si le montant de la donation absorbe totalement la valeur de la quotité disponible, le reste vient rogner la part des autres héritiers !!!!

Qui peuvent demander à réduire votre donation...

**Tout ceci pour vous dire que vos co-héritiers doivent, par précaution, venir renoncer à une telle action.**

[s]Concernant les éventuels frais de la donation :[/s]

Je ne sais plus exactement comment se calcule précisément les frais, mais vous aurez à payer des frais de mutation à titre gratuit.

C'est une sorte d'impôt qui vient se greffer sur le prix du bien cédé.

En clair, on prend la valeur du bien, et on applique un pourcentage d'imposition dessus.

Sous toute réserve, je dirai que l'on applique un taux de 5,5%, mais je n'en suis pas certain..

Cordialement,

Upsilon.

*Ps: si vous avez besoin d'un exemple chiffré, je pourrai prendre le temps d'en faire un et de le poster ici même.*

Par blot01\_old, le 28/07/2007 à 05:16

Merci de votre reponse rapide et clair (c'est du serieux ce forum!!!)  
J'espose plus precicement mon cas, et cela ne vas pas etre facile!!!  
Mes parent ont leur maison qui est deja fini de payée depuis longtemps.  
Il ont deja fait pars de plusieurs bien materiel et foncier a mon 1er frere.  
Mon 2 eme frere aura la maison (fini de payer) que possedent mes parents  
Pour ne pas faire de jaloux, il achete une autre maison (la mienne aujourd'hui) il y a 4 ans  
avec un credit sur 10 ans qu'il payent eux meme (valeur d'achat de la maison 100 000 euros)  
l'immobilier, a lui, grimpé en fleche, et la maison vaut aujourd'hui environ 200 000 euros (je  
sais, ont l'avait pas payé chere a l'epoque et ca fait une sacrée plus value!!!)  
2 question: l'estimation de la maison est t'elle faite sur la valeur reelle ou bien peut t'on  
discuté (compte tenu du prix d'achat) afin de payé moins de droit???  
Concernant les frais de notaire dans cette situation, quelqu'un a t'il une idée???  
merci d'avance

Par **Upsilon**, le **28/07/2007** à **12:08**

Dans ce cas, il faudrait voir comment s'est passé les donations faites à vos frères ( préciputaires, etes vous intervenu à l'acte pour renoncer à l'action en réduction etc ... ) ?

**[s]1° Concernant l'estimation d'un bien immobilier en cas de donation : [/s]**

Il faut savoir qu'en principe, pour éviter tout recours ultérieur, les notaires essayent de se rapprocher le plus possible de la **valeur vénale de l'immeuble** : C'est à dire de la valeur que l'immeuble aurait sur le marché.

Lorsqu'il s'agit d'une donation, et que tous les co héritiers sont en bons termes, le notaire peut être un peu plus flexible avec les tarifs, mais doit faire attention à la récision pour lésion ouverte aux co héritiers.

En définitive, le notaire pourra etre plus souple, mais reste enfermé dans des règles assez strictes d'évaluation, par sécurité.

Il faut de plus que vous notiez qu'en cas de donation, il existe un abattement de 50.000 euros au profit de l'enfant donataire ( Le prix de la maison sera diminué de 50.000 pour l'assiette de taxation ).

Pour les frais de notaire, je n'ai pas les baremes en tete, mais un simple coup de téléphone à n'importe quel notaire devrait résoudre votre probleme

Cordialement

Upsilon.

Ps: Merci pour vos compliments et vos remerciements, ils sont autant d'encouragements pour nous de continuer de prendre sur notre temps libre pour vous aider !

Par **blot01\_old**, le **29/07/2007** à **13:53**

Merci et de rien pour les félicitations, je peut vous assurez n'avoir jamais surfer sur un forum aussi riche en informations et avec une qualité de reponse aussi précise que rapide.  
amicalement, blot01