



Donation entre mari et femme

Par **annie06150**, le **23/07/2009** à **09:08**

Bonjour,
mes parents (agés de 80 et 76 ans) possèdent 2 maisons (une en commun et l'autre est au nom de ma mère).
Comment doivent ils faire pour que les 2 soient en commun et dans la foulée faire la donation en nue-propriété à nous (leurs 2 filles).
Comment partager les maisons entre nous, moi je voudrais celle qui est la campagne mais ma soeur aussi comment s'entendre.
Surtout une est plus côtée que l'autre.
comment faire sans lèser l'une par rapport à l'autre.
en vous remerciant par avance
cordialement

Par **fif64**, le **23/07/2009** à **11:59**

Concernant la propriété de la maison, vous dites que la seconde est au nom de votre mère, mais êtes vous sur qu'elles soient propre à votre mère ?
Si vos parents sont mariés sans contrat, elle ne lui appartiendra en propre que si elle en était propriétaire avant le mariage ou que si elle l'a reçue pendant le mariage à titre gratuit (succession ou donation).

En admettant que ce soit comme vous l'exposiez (un immeuble commun et un immeuble propre), soit vos parents donnent conjointement l'un et votre mère seule donne l'autre (à voir au niveau des droits suivant valeur immeuble), soit votre mère fait apport de l'immeuble à la

communauté et vos parents donnent l'immeuble conjointement.

Si vous n'êtes pas d'accord qui prend quoi, soit vous vous mettez d'accord, soit il n'y aura pas de donations (le problème se reposera au décès, sauf si vos parents font des legs). Et pour vous mettre d'accord, le notaire n'y peut rien. Il n'y a que vous qui pouviez le faire. Eventuellement, vous pouvez jouer sur les valeurs, pour faire passer la pilule avec une soulte plus ou moins élevée.

Si les biens n'ont pas la même valeur, celui qui prendra la maison la plus chère paiera une soulte (une somme d'argent) au second pour la différence de la valeur.

Par **annie06150**, le **23/07/2009** à **14:49**

merci de vos réponse,
la première maison est bien au nom de mes parents et la deuxième ils l'ont mise au nom de ma mère (ce n'est pas un héritage ni un legs ni un bien propre).
Ils ont fait un contrat de mariage, comment peuvent ils faire pour la mettre en communauté et à la suite de cela en faire la donation aux enfants

merci

Par **fif64**, le **23/07/2009** à **15:56**

Vous parlez d'un contrat de mariage. Quel type de régime a été adopté ?
Si c'est un régime de communauté (communauté d'acquêts, de meubles et acquêts, communauté universelle), et que le bien a été acquis pendant le mariage (sans utilisation de fonds propre, cad d'argent provenant d'un don ou d'un héritage), la maison est commune à vos parents, quelque soit le nom figurant sur l'acte d'acquisition. Dans ce cas, rien à faire, la maison est déjà commune, ils n'ont plus qu'à la donner moitié chacun (pour être précis, c'est la communauté qui donne).

Si la maison est propre (parce que achetée avec des fonds propres, ce qui reste la seule possibilité vu que vous nous dites que ce n'est pas un bien propre par origine), il faut donc faire un acte d'apport en communauté dans lequel votre mère déclare faire apport de ce bien à la communauté existant entre elle et votre père. Ensuite, on se retrouve dans la première situation, et ils peuvent faire don de l'immeuble.

Pour faire ces actes, contactez simplement votre notaire.

Par **annie06150**, le **23/07/2009** à **16:19**

merci
ils ont un contrat de communauté aux acquets et la notaire veut leur faire changer en communauté universelle. pourquoi je n'en sais rien.

La maison qui est au nom de ma mère n'a pas été achetée avec ses biens propres mais aux 2 mais ils ont voulu la mettre au nom de ma mère (il y a 50 ans de cela).

Doivent ils changer leur contrat pour que tout cela soit en communauté ou bien non rien à faire et cela est bien en communauté et ils peuvent faire leur donation en nu-propriété.

en vous remerciant

Par **fif64**, le **23/07/2009** à **17:46**

Effectivement si le bien a été acheté pendant le mariage avec des deniers communs, la maison est aux deux, même si votre mère est la seule à avoir signé.

Après il faut quand même éplucher le titre desfois qu'il y'ait une petite subtilité qui puisse cacher quelque chose.

A priori, ils n'ont rien à faire, uniquement l'acte de donation.

En ce qui concerne le changement de régime vers une communauté, ça permet au conjoint survivant en cas de décès de disposer de la totalité du patrimoine de l'autre tout en évitant les droits de succession. Au jour d'aujourd'hui, peu d'intérêts, car le conjoint survivant dans votre cas bénéficie de l'option de récupérer la totalité en usufruit, et les droits de succession entre conjoint ont été supprimé depuis la loi TEPA (mais cette mesure n'est peut être pas appelée à durer).