



Donation biens immobiliers

Par **herve**, le **30/09/2010** à **18:30**

Bonjour,
Mon épouse et moi sommes propriétaires de deux maisons. Nous en occupons une et l'autre est occupée par un de nos trois enfants.
Nous voudrions faire une donation de ces deux maisons à nos trois enfants, en gardant l'usufruit de celle que nous occupons. Mon enfant qui occupe l'autre maison souhaite la garder.
Quel serait le meilleur schéma possible pour cette donation ?
D'avance merci.

Par **mimi493**, le **30/09/2010** à **21:00**

Il faut faire attention aux donations si ça constitue votre patrimoine majoritaire.
Que se passera-t-il si, agé, vous devez vous placer en maison de retraite que vous voudrez de qualité ? si vous ne pouvez pas compter sur la réalisation de votre patrimoine immobilier, serez-vous capable de faire face aux frais ?
Ensuite, pour éviter les ennuis à vos enfants, vous devez faire, impérativement, une donation-partage (afin que les montants des donations ne soient pas réévalués lors de votre décès, ce qui peut devenir dramatique pour certains de vos enfants, pouvant les mettre à la rue).
Sachez aussi que si l'un des enfants occupe une maison dont vous êtes propriétaire, que vous n'habitez pas et sans payer de loyer, c'est une donation déguisée du loyer tous les mois. ça peut être réintégré dans la succession et donc l'enfant qui aura reçu ces donations mensuelles risque de devoir pas mal d'argent à sa fratrie.
Si l'enfant qui occupe la maison actuellement veut la garder, il faut qu'il vous rachète une partie de la maison et que vous lui fassiez donation du reste, en donnant la nue-propriété de l'autre aux autres enfants + de l'argent pour compenser (argent venant de la part rachetée par l'autre). Sinon, je ne vois pas comment vous allez pouvoir respecter la part réservataire de chaque enfant (25% chacun)

Par **herve**, le **01/10/2010** à **08:28**

Merci pour ces infos.
Pour ce qui concerne la maison occupée par un de mes enfants, doit obligatoirement passer par un rachat de la part restante, ou y a-t-il une autre solution qui éviterait les frais liés à la vente du pavillon ?
d'avance, merci.