



Faire une donation à enfant non issus du couple , aucun enfant en

Par **jamalo**, le **01/10/2017** à **08:14**

Bonjour,
Marié sous le régime normale de la communauté mais avons fait une modification partiel de notre régime pour avoir chacun notre domicile ainsi que nos liquidités
bien propre et à ce jour en séparation de fait
Possédons en communauté des pavillons en location
J'ai pour ma part 3 enfants d'une autre union et ma conjointe 2 ,aucun enfant en commun.
Ma question : Comment je peux aujourd'hui léguer ma part de l'immobilier en location à mes trois enfants (3 maisons , 1 à chacun)(ma conjointe ne désirant faire aucun legs aux siens)sachant que mes droits sont d'une moitié sur chaque maison et que ma conjointe conserve sa part sur les 3 pavillons restants (transformer des moitiés en entiers)afin que personne ne soit ni lésé ni favorisé ?
Jamalo

Par **morobar**, le **01/10/2017** à **08:58**

Bonjour,
C'est une situation trop complexe, qui demande l'examen des conventions établies pour espérer recevoir une analyse pertinente sur un forum de discussion.
Comme vous le pensez certainement, il faut revoir votre notaire, lui exposer vos souhaits et lui faire réaliser les actes authentiques correspondants.

Par **jamalo**, le **01/10/2017** à **09:13**

En dehors du notaire que j'ai déjà contacté ou puis je m'adresser pour un second avis.

Par **morobar**, le **01/10/2017** à **09:28**

Vous avez des milliers d'autres notaires et autant d'avocats fiscalistes à votre disposition.
Mais en ce qui me concerne je m'adresserai à un notaire, qui a accès à beaucoup de fichiers et dont c'est le métier de dépatouiller cette optimisation de la transmission du patrimoine.

Par **amajuris**, le **01/10/2017** à **10:14**

bonjour,
que signifient une modification partielle de votre régime matrimonial ainsi qu'une séparation de faits, actes qui se font obligatoirement chez un notaire et éventuellement un passage devant un tribunal.
si je comprends bien, vous n'avez plus de biens communs mais que des biens propres à chaque époux, ce qui est surprenant si vous êtes toujours sous le régime de la communauté.
un legs est une libéralité contenue dans un testament et qui ne prend effet qu'à la mort de son auteur, donc est-ce un legs que vous voulez faire ou une donation qui prend effet immédiatement et irrévocablement.
comme vous n'avez, selon votre message, que des biens propres, vous pouvez faire donation ou legs à vos enfants soit de la nue -propriété, soit de la pleine propriété.
pour les biens qui seraient restés communs et qui appartiennent à la communauté, vous ne pouvez pas en faire donation mais vous pouvez par testament léguer votre part dans ces biens à vos enfants.
si vous décédez le premier, votre veuve se retrouvera en indivision sur ces biens avec vos enfants ce qui pose souvent problème.
comme déjà indiqué, je vous conseille de prendre l'avis d'autres notaires.
salutations

Par **jamalo**, le **01/10/2017** à **11:43**

Dans la communauté il y a les maisons en location comme précisé à la 5^e ligne de mon texte.
La modification partielle du régime matrimonial a effectivement été faite chez un notaire avec validation au tribunal.
Séparation de fait signifie domicile différent et déclaration fiscale différente comme autorisé par la loi.
Jamalo