

* Le choix de la donation-partage

La donation-partage consiste à répartir, de son vivant, tout ou partie de ses biens entre ses héritiers. Elle réunit la famille autour d'un même acte, ce qui limite le risque de conflits ultérieurs.

INFOS

Accompagner nos aînés

Dans le numéro de mai de *Conseils des notaires*, focus sur l'accompagnement de nos aînés : Maintien à domicile, entrée en maison de retraite ou encore hébergement dans la famille, plusieurs possibilités sont envisageables pour accompagner les personnes âgées dépendantes. Avec, pour chacune, des conséquences financières et patrimoniales à ne pas négliger. **Conseils des notaires est à découvrir sur le site www.notaires.fr**



Plus d'informations dès la promesse de vente

Certaines dispositions de la Loi Alur (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) sont déjà applicables. Il en est ainsi, de celle qui renforce l'information obligatoire de l'acquéreur d'un lot de copropriété lors de la signature de la promesse ou du compromis de vente. Désormais, y sont annexés les diagnostics techniques, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division (s'ils sont publiés), les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, le montant des charges payées par le vendeur ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble.

cachet de l'office

Qu'est-ce qu'une donation-partage ?

A la fois donation et partage, cet acte permet de gratifier simultanément chacun de ses enfants. S'ils sont mariés, les parents peuvent consentir ensemble une donation-partage, en réunissant leurs biens propres et leurs biens communs, ce qui facilite la constitution des lots. La donation-partage est désormais ouverte aux familles recomposées, de même qu'il est possible d'y associer ses petits-enfants en « sautant » une génération.

Quels sont les avantages de ce mode de transmission ?

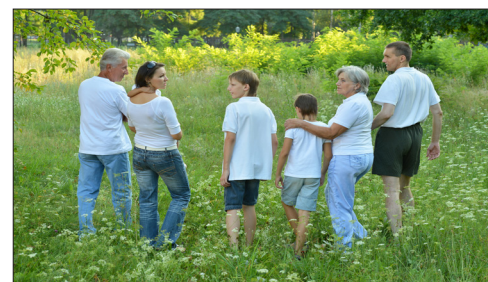
La donation-partage est la voie royale pour anticiper et organiser la transmission de son patrimoine, de manière concertée avec ses enfants et en s'entourant des conseils d'un notaire.

L'un de ses principaux avantages est que, sous certaines conditions, les lots reçus par chaque donataire ne seront pas réévalués lors de la succession, même si leur valeur évolue, ce qui peut éviter des conflits. Imaginons qu'une fille reçoive de son père une somme d'argent qu'elle dépense en voyages tandis que son frère reçoit un appartement de même valeur, mais dont la cote augmente au cours des années suivantes.

Avec la donation simple, au décès du père, le fils recevra une part d'héritage plus faible et pourrait même être contraint de verser une somme d'argent à sa sœur.

Avec la donation-partage, la valeur des biens donnés au jour du partage est retenue lors de la succession et cette difficulté est donc levée.

De plus, en intégrant les donations antérieures à la donation-partage, les parents peuvent « remettre les compteurs à zéro » et rétablir l'égalité entre leurs enfants.



Comment constituer les lots ?

La répartition doit être équitable, mais les lots ne sont pas nécessairement égaux. Il est possible de rétablir l'équilibre entre les donataires par une soulte (somme d'argent que le plus avantageux verse à l'autre), mais aussi de privilégier l'un des enfants, si ses frères et sœurs l'acceptent. Dans ce cas, l'enfant avantageux peut recevoir des biens supplémentaires « hors part successorale », ce qui signifie que ces biens sont pris sur la quotité disponible du donateur. La famille peut aussi convenir que l'égalité sera rétablie au décès.

Faut-il prendre certaines précautions ?

Les parents ne doivent pas sous-estimer leurs besoins pour les années à venir, car ils se départissent irrévocablement des biens donnés. Même s'ils conservent l'usufruit de certains biens, logement par exemple, dont ils conservent l'usage et les « fruits » (loyers...), ils n'auront plus la liberté d'en disposer à leur guise. Le notaire peut les aider à établir un bilan de leur situation patrimoniale et les conseiller utilement à cet égard.

Spécialiste du droit de la famille, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.