



N° 47

AVRIL 2014



Sûrement et pour longtemps

# La lettre des notaires de France

www.notaires.fr

## Le choix de la donation-partage

### 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 la consentir ensemble. Cette donation-partage conjonctive 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

### Plus d'informations dès la promesse de vente



Certaines dispositions de la [Loi Alur \(loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové\)](#) sont déjà applicables. Il en est ainsi, entre autres mesures concernant la vente des lots de copropriété, de celle qui renforce l'information obligatoire de l'acquéreur 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),

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 de la famille, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet.**

➤ Retrouvez les coordonnées du notaire le plus proche de chez vous sur [notaires.fr](http://notaires.fr)

les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble.

## À lire dans Conseils des notaires



Accompagner 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.

➤ [En savoir plus](#)

## Suivez-nous !



## Télécharger l'application "Les prix de l'immobilier"

