

Comment transmettre la maison familiale à Nice quand l'un des enfants est en situation de handicap ?

Publié le : 16/10/2026

Auteur : Olifan Group

Transmettre la maison familiale à plusieurs enfants dont l'un est en situation de handicap suppose de traiter trois questions dans cet ordre : l'équité entre les enfants, la forme de détention du bien qui évite l'indivision, puis la protection du parent qui continue d'y vivre. L'enfant handicapé hérite comme ses frères et sœurs et bénéficie d'un abattement fiscal de 159 325 euros ([article 779, II du Code général des impôts](#)), qui s'ajoute à l'abattement de 100 000 euros applicable en ligne directe. Le dispositif se construit du vivant des parents, le plus souvent autour d'une donation-partage, d'une société civile immobilière (SCI) et d'une donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruit.

Quels sont les droits de l'enfant en situation de handicap dans la succession de ses parents ?

Un enfant en situation de handicap, mineur ou majeur, est héritier réservataire au même titre que ses frères et sœurs. En présence de trois enfants ou plus, la réserve héréditaire globale représente les trois quarts du patrimoine et la quotité disponible un quart. Chaque enfant dispose ainsi d'une part minimale garantie, et les parents peuvent attribuer la quotité disponible à celui dont les besoins sont les plus importants.

Sur le plan fiscal, l'article 779, II du Code général des impôts vise l'héritier, le légataire ou le donataire que son infirmité, physique ou mentale, rend incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité. Pour cette personne, l'abattement atteint 159 325 euros, en donation comme en succession. Il s'ajoute à l'abattement de 100 000 euros par parent applicable en ligne directe : un enfant handicapé peut donc recevoir 259 325 euros de chacun de ses parents sans droits. L'abattement de 100 000 euros se renouvelle tous les quinze ans.

L'administration apprécie librement les justificatifs. Le dossier réunit utilement le dossier médical complet et les décisions de reconnaissance du handicap (MDPH, invalidité, allocation aux adultes handicapés), tandis qu'un simple certificat reprenant les termes de la loi est jugé insuffisant selon le commentaire du Congrès des notaires.

Les effets de ces règles sur les aides sociales, la rente survie et la gestion du capital sont détaillés dans l'analyse du [patrimoine d'un enfant handicapé après le décès de ses parents](#). Le présent article se concentre sur le cas où ce patrimoine comprend la maison familiale.

Comment transmettre la maison sans créer d'indivision entre frères et sœurs ?

Une maison ne se fractionne pas comme un portefeuille de titres. Transmise à quatre enfants sans organisation préalable, elle les rend copropriétaires en indivision, avec des décisions collectives à prendre, selon leur nature, à l'unanimité ou à une majorité renforcée pour la louer, la rénover ou la vendre. Lorsque l'un des enfants est protégé, la personne chargée de sa protection intervient en outre pour sa part, ce qui alourdit chaque décision.

La donation-partage, pour répartir les lots et figer les valeurs

La [donation-partage](#) permet aux parents de répartir eux-mêmes leurs biens entre leurs enfants de leur vivant. Les biens sont évalués au jour de l'acte et conservent cette valeur pour le calcul de la réserve au décès, à condition que tous les enfants participent à l'acte ou soient allotis. Les lots peuvent être inégaux dans le respect de la réserve de chaque enfant : les parents peuvent ainsi avantager l'enfant vulnérable

dans la limite de la quotité disponible.

Lorsqu'un enfant reçoit moins que sa part en nature, son lot peut comprendre une soulte, c'est-à-dire une somme versée par les autres donataires. Une soulte payable à terme est réévaluée si la valeur des biens donnés varie de plus de 25 % à la hausse ou à la baisse (article 828 du Code civil). Cette souplesse répond aussi à la situation d'un enfant qui préfère ne pas recevoir sa part sous la forme retenue pour les autres : son lot peut être composé de biens d'une autre nature.

La SCI familiale, pour détenir des parts plutôt qu'un bien

Apporter la maison à une SCI familiale transforme un bien unique en parts sociales divisibles. Chaque enfant reçoit alors des parts distinctes dans la donation-partage, sans détenir la maison en indivision, et les statuts désignent un gérant et fixent les règles de décision à la place des règles de l'indivision. Ce montage convient à une maison à laquelle toute la fratrie reste attachée, car il organise sa gouvernance sur la durée.

La rédaction des lots demande de la précision. La Cour de cassation juge que la présence d'une indivision entre donataires remet en cause le caractère de partage de l'acte, qui peut alors être requalifié en donation simple (Cass. 1re civ., 20 novembre 2013, n° 12-25.681 ; Cass. 1re civ., 2 juillet 2025, n° 23-16.329). Chaque enfant reçoit donc ses propres parts, et non une quote-part indivise des mêmes parts.

La SCI confie la gestion courante au gérant. Les décisions les plus lourdes concernant les parts de l'enfant protégé relèvent des règles de sa mesure de protection et peuvent exiger l'autorisation du juge.

Comment protéger le parent qui continue d'habiter la maison ?

La donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruit transmet dès aujourd'hui la valeur du bien aux enfants et laisse aux parents l'usage de la maison jusqu'à leur décès. La valeur taxable de la nue-propriété dépend de l'âge du donateur selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts : 50 % de la pleine propriété entre 51 et 60 ans, 60 % entre 61 et 70 ans, 70 % entre 71 et 80 ans. Au décès de

l'usufruitier, la pleine propriété se reconstitue chez les enfants en principe sans nouvelle imposition.

Une clause de réversion d'usufruit prolonge l'usage du bien au profit du parent survivant après le premier décès. À défaut de disposition, lorsque tous les enfants sont communs au couple, le conjoint survivant choisit entre un quart en pleine propriété et la totalité en usufruit (article 757 du Code civil). Dans le second cas, la nue-propriété revient aux enfants, dont l'enfant protégé, qui ne perçoit alors aucun revenu de cette part pendant la durée de l'usufruit. La méthode pour [transmettre à ses enfants sans léser son conjoint](#) consiste à distinguer ce que l'on donne de ce que l'on conserve.

Chaque situation familiale appelle une analyse personnalisée.

Organiser l'avenir financier de mon enfant avec un conseiller ?

Qui prend le relais pour protéger l'enfant et gérer sa part ?

Lorsque l'enfant majeur ne peut pas pourvoir seul à ses intérêts, une mesure de protection encadre la gestion de ses biens : [tutelle, curatelle ou habilitation familiale](#), selon son état. Les parents exercent souvent cette mission de leur vivant, de sorte que la question du relais se pose à leur décès.

Le mandat de protection future pour autrui répond à cette question. Établi par acte notarié, il permet aux parents de désigner la personne qui assurera la protection de leur enfant, et prend effet à la majorité de celui-ci (article 477 du Code civil). Le mandataire accomplit les actes d'administration et de disposition qu'un tuteur peut accomplir seul ou avec l'accord du juge, dans les limites de la loi, ce qui réduit les recours au juge. Par ailleurs, les parents peuvent désigner à l'avance, par testament ou déclaration spéciale, le tuteur ou le curateur qu'ils souhaitent (article 448 du Code civil).



Cas client : une famille de quatre enfants, dont un en situation de handicap, et la maison familiale

Ce cas s'inspire d'un accompagnement réel mené par les conseillers d'Olifan Group, présenté sous forme anonymisée. Il décrit la situation et le raisonnement tels qu'ils ont été restitués au client à la date de l'étude : les règles juridiques et fiscales évoquées pour ce dossier sont celles qui s'appliquaient alors et peuvent avoir évolué depuis.

Une famille de quatre enfants, dont l'un est en situation de handicap, souhaitait transmettre la maison familiale, à laquelle toute la fratrie est attachée. Deux exigences structuraient la demande : une gestion de la part de l'enfant protégé qui évite autant que possible l'intervention du juge, et un budget du parent survivant préservé.

Les questions posées étaient concrètes : comment transmettre un bien immobilier en évitant l'indivision pure et simple, comment organiser durablement les revenus du parent qui reste, et comment tenir compte d'un enfant qui, pour des raisons

personnelles, ne souhaitait pas recevoir sa part sous cette forme.

Plusieurs schémas ont été étudiés : le recours à une société civile pour simplifier la gestion, le choix d'une option successorale adaptée à la protection du conjoint survivant, et l'utilisation de l'abattement spécifique prévu par la loi pour les héritiers en situation de handicap. Ce type de dossier demande du temps, de l'écoute et plusieurs allers-retours avec la famille avant de figer une solution.

Votre situation mérite un examen individuel.

Prendre rendez-vous avec un conseiller Olifan Group ?

Simulation chiffrée : ce que donnent les règles actuelles sur un exemple

La simulation suivante est distincte du cas client. Elle repose sur des valeurs hypothétiques et sur les règles applicables à la date de rédaction de cet article (octobre 2026). Prenons un couple de 66 et 64 ans, parents de quatre enfants adultes communs au couple, dont un fils en situation de handicap. Leur patrimoine se compose pour l'essentiel de la maison familiale, retenue à 800 000 euros pour l'exemple. Ils souhaitent y vivre aussi longtemps que possible, préserver l'usage du bien pour le survivant, avantager leur fils vulnérable et maintenir l'équité entre leurs enfants.

La stratégie simulée combine trois outils. La maison est apportée à une SCI familiale. Les parents réalisent ensuite une donation-partage de la nue-propriété des parts, avec réserve d'usufruit et clause de réversion au profit du survivant. Les lots sont répartis à hauteur de 40 % pour le fils en situation de handicap et de 20 % pour chacun de ses trois frères et sœurs.

La réserve est vérifiée sur un patrimoine de 800 000 euros : la réserve globale de trois quarts, soit 600 000 euros, donne 150 000 euros à chaque enfant, et la quotité disponible s'élève à 200 000 euros. Le lot du fils vulnérable atteint 320 000 euros, soit sa réserve de 150 000 euros augmentée de 170 000 euros de quotité disponible. Chacun des trois autres enfants reçoit 160 000 euros, supérieurs à leur réserve.

La fiscalité dépend de la forme de la donation. Chaque parent donne la moitié de la maison, soit 400 000 euros. Le tableau compare trois options pour le fils en situation de handicap.

Forme de la donation (maison de 800 000 €, deux parents donateurs)	Part du fils vulnérable, par parent	Base taxable après abattements	Droits
Nue-propriété (60 % de la valeur pour des donateurs de 61 à 70 ans)	96 000 €	0 € (inférieure à 100 000 €)	0 €
Pleine propriété, avec l'abattement handicap	160 000 €	0 € (abattements cumulés de 259 325 €)	0 €
Pleine propriété, sans l'abattement handicap	160 000 €	60 000 €	10 194 € par parent, soit 20 388 €

Le calcul de la dernière ligne applique le barème en ligne directe : $60\,000\text{ €} \times 20\% - 1\,806\text{ €} = 10\,194\text{ €}$ par parent. Pour chacun des trois autres enfants, la part par parent s'établit à 48 000 euros en nue-propriété et à 80 000 euros en pleine propriété, deux montants inférieurs à l'abattement de 100 000 euros. La donation de la nue-propriété ne génère donc aucun droit et laisse intact l'abattement spécifique de 159 325 euros pour les transmissions ultérieures, tandis que les parents conservent l'usage de la maison. L'exemple ignore les émoluments du notaire et les frais d'apport à la SCI.

Quels points de vigilance avant de se décider ?

Réunir la preuve du handicap

L'abattement de 159 325 euros est strictement personnel, et c'est au bénéficiaire d'établir le lien entre son infirmité et la limitation de son activité professionnelle. Le dossier médical, les décisions de reconnaissance et, le cas échéant, le parcours professionnel forment le socle de cette démonstration. L'administration peut contester l'abattement jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'enregistrement de

l'acte.

Choisir le bon moment pour donner

Le barème de l'article 669 valorise la nue-propriété à 60 % de la pleine propriété pour un donateur de 61 à 70 ans, puis à 70 % de 71 à 80 ans. Une donation engagée plus tôt réduit donc la valeur taxable transmise, et les abattements se renouvellent tous les quinze ans.

Mesurer la rigidité du montage

Une fois la donation réalisée, les parents ne disposent plus librement de la valeur transmise. Ils anticipent donc leurs besoins de liquidités à long terme avant de s'engager, notamment pour financer une éventuelle entrée en établissement ou des travaux d'adaptation du logement.

Écouter la position de chaque enfant

Une donation-partage fonctionne lorsque chaque enfant comprend la logique de la répartition. Le dossier demande du temps et plusieurs allers-retours avec la famille avant de figer une solution.

Comment être accompagné à Nice pour transmettre la maison familiale ?

Le [cabinet de gestion de patrimoine d'Olifan Group à Nice Centre](#) reçoit au 1, rue Lamartine, 06000 Nice, derrière le centre commercial Nice Étoile, du lundi au vendredi de 9 h à 18 h. L'équipe accompagne des groupes familiaux, des chefs d'entreprise et des professions libérales. Elle compte Hamed Ayachi, associé et responsable de l'expertise personne vulnérable, qui a débuté sa carrière dans le monde de la tutelle.

L'[expertise personne vulnérable](#) d'Olifan Group associe une analyse patrimoniale, juridique et médico-sociale. Le premier rendez-vous de découverte pose la situation de la famille, de son patrimoine, des aides perçues et des mesures de protection en place, avant la présentation de scénarios.

Un enfant handicapé paie-t-il des droits sur la part de maison qu'il reçoit ?

Il bénéficie d'un abattement de 159 325 euros, qui s'ajoute à l'abattement de 100 000 euros applicable en ligne directe, soit 259 325 euros par parent. Il doit pouvoir démontrer que son infirmité l'empêche de travailler dans des conditions normales de rentabilité, par un dossier médical et des décisions de reconnaissance du handicap.

Peut-on donner davantage à l'enfant en situation de handicap qu'à ses frères et sœurs ?

Oui, dans la limite de la quotité disponible, qui représente un quart du patrimoine en présence de trois enfants ou plus. Chacun des autres enfants conserve au minimum sa part de réserve : avec quatre enfants, les trois quarts du patrimoine se répartissent en quatre parts égales, soit 18,75 % du patrimoine pour chacun.

La SCI évite-t-elle toute intervention du juge pour la part de l'enfant protégé ?

La SCI confie la gestion courante à un gérant désigné dans les statuts. Les décisions les plus lourdes concernant les parts de l'enfant protégé restent soumises aux règles de sa mesure de protection, qui peuvent exiger l'autorisation du juge.

À quel âge la donation de la nue-propriété est-elle la plus avantageuse ?

Plus le donateur est jeune, plus la valeur fiscale de la nue-propriété est faible : 50 % de la pleine propriété entre 51 et 60 ans, 60 % entre 61 et 70 ans, 70 % entre 71 et 80 ans. Une donation plus précoce réduit donc la base taxable, au prix d'un engagement plus long pour les parents.

Que devient la maison au décès du dernier parent ?

L'usufruit s'éteint et la pleine propriété se reconstitue chez les enfants, en principe sans nouvelle imposition. La part de l'enfant en situation de handicap reste gérée selon sa mesure de protection ou selon le mandat de protection future pour autrui établi par ses parents.

Comment désigner à l'avance la personne qui protégera l'enfant ?

Les parents peuvent établir un mandat de protection future pour autrui devant notaire, qui prend effet à la majorité de l'enfant, ou désigner le futur tuteur ou curateur par testament ou déclaration spéciale. Le juge tient compte de ce choix, sauf si l'intérêt de l'enfant commande de l'écarter.

Il bénéficie d'un abattement de 159 325 euros, qui s'ajoute à l'abattement de 100 000 euros applicable en ligne directe, soit 259 325 euros par parent. Il doit pouvoir démontrer que son infirmité l'empêche de travailler dans des conditions normales de rentabilité, par un dossier médical et des décisions de reconnaissance du handicap.

Oui, dans la limite de la quotité disponible, qui représente un quart du patrimoine en présence de trois enfants ou plus. Chacun des autres enfants conserve au minimum sa part de réserve : avec quatre enfants, les trois quarts du patrimoine se répartissent en quatre parts égales, soit 18,75 % du patrimoine pour chacun.

La SCI confie la gestion courante à un gérant désigné dans les statuts. Les décisions les plus lourdes concernant les parts de l'enfant protégé restent soumises aux règles de sa mesure de protection, qui peuvent exiger l'autorisation du juge.

Plus le donateur est jeune, plus la valeur fiscale de la nue-propriété est faible : 50 % de la pleine propriété entre 51 et 60 ans, 60 % entre 61 et 70 ans, 70 % entre 71 et 80 ans. Une donation plus précoce réduit donc la base taxable, au prix d'un engagement plus long pour les parents.

L'usufruit s'éteint et la pleine propriété se reconstitue chez les enfants, en principe sans nouvelle imposition. La part de l'enfant en situation de handicap reste gérée selon sa mesure de protection ou selon le mandat de protection future pour autrui établi par ses parents.

Les parents peuvent établir un mandat de protection future pour autrui devant notaire, qui prend effet à la majorité de l'enfant, ou désigner le futur tuteur ou curateur par testament ou déclaration spéciale. Le juge tient compte de ce choix, sauf si l'intérêt de l'enfant commande de l'écarter.

Questions fréquentes

Information générale, ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal individualisé.