



Donation partage

Par VHM

Bonjour

A la suite de la mort de notre père il a 13 ans, nous avons bénéficié par notre mère, mon frère, ma sœur et moi d'une donation partage pour une ancienne exploitation agricole.

Les terrains ont été partagés entre nous trois à valeur égale. Les biens restants à savoir un bâtiment agricole, deux maisons d'habitation sont restés en indivision, notre mère étant usufruitière de l'ensemble des biens partagés et non partagés.

Aujourd'hui nous nous posons quelques questions pour la suite de la succession et notamment pour les maisons d'habitation en fonction de la situation décrite ci-après :

-Est-ce que la valeur définie dans l'acte de partage pour chaque maison peut-elle ou doit être redéfinie compte tenu de la date de l'estimation, des travaux réalisés ultérieurement à la date de la donation et également en fonction des travaux à prévoir (toiture, mise aux normes installation électrique, assainissement) ? Les paiements des travaux déjà réalisés ont été réglés par ma mère (par son choix) pour une grande partie (première maison) et par mon frère pour le reste (deuxième maison).

-Ma mère réside dans la première maison au titre de l'usufruit, la deuxième maison est occupée par mon frère depuis une dizaine d'années, il ne verse aucun loyer, il n'existe aucun bail écrit et aucune convention d'occupation. Je crois savoir qu'il peut (ou doit) être amené au moment du partage de verser aux autres indivisaires une indemnité pour jouissance du bien occupé, si oui y a-t-il une période limite de durée de prise en compte ? De même pour le règlement des travaux qu'il a effectué, ceux-ci doivent-ils être pris en compte, ceci paraissant logique ?

Merci pour vos éclairages avisés.

Par Rambotte

Bonjour.

Pour la succession, elles n'en font pas partie, puisqu'elles ont été données (avec réserve d'usufruit) : l'usufruit s'éteint. Il en sera éventuellement tenu compte pour le rappel fiscal des donations antérieures.

Pour le partage, les maisons n'ont pas été données en partage, mais en indivision (avec réserve d'usufruit). Donc ce sont des donations classiques, rapportables (sauf si données hors part), pour leur valeur en pleine propriété au moment du partage, mais selon leur état au jour de la donation.

Pour la maison occupée par votre frère, ce n'est pas évident, car l'indivision en nue-propriété n'est pas supposée tirer des revenus d'une occupation, puisque c'est l'usufruitier qui peut en jouir et en tirer des revenus. Il faudrait chercher de la jurisprudence.

Par VHM

Bonjour

Donc si je comprends bien la valeur prise en compte pour les maisons est celle définie lors de la donation, les travaux réalisés après coup et ceux restant à faire n'entrent pas en considération, sauf peut être si on le demande ?

Pour en revenir à l'occupation de la seconde maison, je suis bien d'accord que c'est l'usufruitier qui doit en tirer des revenus. Mais sur le fond il y a bien une jouissance par un membre de l'indivision du bien considéré au dépend des autres co-indivisaires, donc d'un point de vue notarial ou juridique comment peut être interprété cet état en dehors de la jurisprudence ? Est-ce qu'une entente des co-indivisaires par échange de part en compensation par exemple devant notaire peut être acceptable ?

Merci

Par Rambotte

Non, vous ne comprenez pas bien.

la valeur prise en compte pour les maisons est celle définie lors de la donation

Concernant le rapport des donations, donc pour une donation qui ne procède pas à un partage*, et qui est faite en avance de part, je n'ai pas dit rapportables "pour leur valeur au jour de la donation", mais "pour leur valeur au jour du partage mais dans leur état au jour de la donation" (on évalue un bien fictif qui n'a pas eu de travaux d'amélioration).

* Même si les donations en indivision des maisons sont faites dans le même acte que la donation-partage des terrains, elles ne font pas partie du partage. Leurs valeurs ne sont pas figées au jour de la donation, comme c'est le cas pour les terrains partagés.

Concernant les travaux d'amélioration ou d'entretien financés par les indivisaires, ils ne participent pas au rapport des donations.

Mais il en est quand même tenu compte au regard de l'équité :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235

Concernant les travaux d'amélioration financés par l'usufruitière, ils pourraient être assimilés à une donation supplémentaire, rapportable.

Pour les travaux d'entretien, ils sont un devoir de l'usufruitière.

Cela dit, si l'indivision est égalitaire, et qu'il n'y a pas d'autres donations rapportables individuelles, les rapports n'ont pas beaucoup d'intérêt dans les calculs de la masse de partage à égalité.