



Famille : donation maison / evaluation parts

Par Visiteur

Bonjour,

Mes parents m'ont fait la donation de leur maison en 2003. Ils en ont conservé l'usufruit.

Voici les valeurs

Usufruit : 12 000 ?

Nue propriété : 108 000 ?

Pleine propriété : 120 000 ?

- La donation a bien été effectuée "entre vifs en avancement d'hoirie".
- Rapport : "le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour. A titre indicatif, il est précisé que cette valeur est de 108 000 ?."
- Mes parents sont mariés et ont effectué une donation au dernier vivant.

J'ai un frère. J'aimerais arriver à évaluer les montants de la succession pour savoir la part que je vais redevoir à mon frère, au cas où il n'y ait pas d'autre patrimoine à lui transmettre.

1 -Les options possibles sont-elles bien celles-ci ?

Droits du conjoint sans donation

Option 1 : $\frac{1}{4}$ pleine propriété

Option 2 : Totalité usufruit

Droits du conjoint avec donation

Option 1 : $\frac{1}{3}$ pleine propriété

Option 2 : Totalité usufruit

Option 3 : $\frac{3}{4}$ usufruit + $\frac{1}{4}$ PP

Avantage donation

Option 1 : (1/12 de plus)

Option 3 : (usufruit de la totalité + $\frac{1}{4}$ NP)

2 - Quels sont les droits pour 2 enfants dans chaque option ?

3 - Est-ce que ces éléments permettraient de faire le calcul des parts prévisibles selon les différentes options possibles ? au 1er décès, au 2ème décès (situation donation au dernier vivant) ?

Lorsque cette donation m'a été faite, j'aurai dû demander ces calculs au notaire, mais je n'étais pas à l'époque très concernée. Mes parents prenant de l'âge, j'aimerais maintenant évaluer la valeur que je vais recevoir au 1er décès, au 2ème décès, surtout pour évaluer ce qui va être dû à mon frère et aider mes parents à adopter une stratégie avec leurs assurances vie.

Je peux transmettre un scan de l'acte de donation de la maison.

Merci d'avance de votre aide.

Par Visiteur

Cher monsieur,

1 -Les options possibles sont-elles bien celles-ci ?

Droits du conjoint sans donation

Option 1 : $\frac{1}{4}$ pleine propriété

Option 2 : Totalité usufruit

Droits du conjoint avec donation

Option 1 : $\frac{1}{3}$ pleine propriété

Option 2 : Totalité usufruit

Option 3 : $\frac{3}{4}$ usufruit + $\frac{1}{4}$ PP

Avantage donation

Option 1 : (1/12 de plus)

Option 3 : (usufruit de la totalité + $\frac{1}{4}$ NP)

Oui, c'est parfaitement ça.

2 - Quels sont les droits pour 2 enfants dans chaque option ?

Tout simplement le reste divisé par deux sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'une quelconque atteinte à la réserve héréditaire. En effet, il faut savoir qu'en tout état de cause l'usufruit ne peut s'imputer sur la réserve des enfants.

En conséquence, si le conjoint opte pour le tiers en pleine propriété, vous et votre frère aviez droit aux deux autres tiers (moins l'éventuelle indemnité de réduction due par vous à votre frère).

Si le conjoint opte pour l'usufruit de totalité, vous avez vous même la moitié en nue propriété.

Si le conjoint opte pour les $\frac{3}{4}$ en usufruit + $\frac{1}{4}$ en pleine propriété, alors vous aurez droit à $\frac{3}{8}$ en nue propriété.

3 - Est-ce que ces éléments permettraient de faire le calcul des parts prévisibles selon les différentes options possibles ? au 1er décès, au 2ème décès (situation donation au dernier vivant) ?

Tout dépend le contenu de la succession. Ce que je ne comprends pas dans votre calcul c'est que vous partez du principe qu'il n'y aura rien dans la succession autre que la maison en question or si la succession ne comporte que le bien immobilier alors il n'y aura tout simplement rien dans la succession puisque vous en avez déjà la nue propriété et que l'usufruit rejoindra votre patrimoine sans que cela en soit tenu compte de la succession.

Pouvez vous me précisez ce point ci?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Je vous demande quelques éclaircissements :

1 - Si le conjoint opte pour les $\frac{3}{4}$ en usufruit + $\frac{1}{4}$ en pleine propriété, alors vous aurez droit à $\frac{3}{8}$ ème en usufruit.

N'est-ce pas plutôt $\frac{3}{8}$ ème en nue propriété ?

2 - (moins l'éventuelle indemnité de réduction due par vous à votre frère).

En quoi consiste cette indemnité de réduction ?

3 - Tout dépend le contenu de la succession. Ce que je ne comprends pas dans votre calcul c'est que vous partez du principe qu'il n'y aura rien dans la succession autre que la maison en question or si la succession ne comporte que le bien immobilier alors il n'y aura tout simplement rien dans la succession puisque vous en avez déjà la nue propriété et que l'usufruit rejoindra votre patrimoine sans que cela en soit tenu compte de la succession.

Pouvez vous me précisez ce point ci?

En fait, je ne comprends pas. Cette donation a été faite en avance d'hoirie. Pour moi, c'est une avance sur héritage.

- S'il n'y avait rien d'autre en patrimoine à partager, entre mon frère et moi, au moment de la succession, je vais bien lui redevoir une part ? C'est cette part que j'aimerais évaluer.
- Quel est le montant de la réserve à laquelle il a droit ? en admettant qu'il n'y ait dans le patrimoine que la maison.

Voici une info que je viens de trouver et cela m'inquiète d'autant plus :

Le principal problème posé par les donations, tant en ce qui concerne le calcul du rapport que celui de la réduction, c'est qu'elles sont réévaluées au jour du décès et non au jour de la donation. Or, si cette donation a été faite 20 ans plus tôt, il n'est pas rare que le bénéficiaire doive indemniser ses cohéritiers ou leur rendre une partie du bien donné. Pour y remédier il suffit de recourir à une donation-partage.

Extrait de l'acte :

Rapport : "le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour. A titre indicatif, il est précisé que cette valeur est de 108 000 ?."

Au moment de la succession, la maison sera-t-elle réévaluée ou non ? Il est clair que c'est une maison qui vaut aujourd'hui environ 200 000 ? alors qu'elle a été évaluée au moment de la donation à 120 000 ?. Si elle était réévaluée, la part due à mon frère en sera d'autant plus importante.

4- Tout dépend le contenu de la succession. Ce que je ne comprends pas dans votre calcul c'est que vous partez du principe qu'il n'y aura rien dans la succession autre que la maison en question or si la succession ne comporte que le bien immobilier alors il n'y aura tout simplement rien dans la succession puisque vous en avez déjà la nue propriété et que l'usufruit rejoindra votre patrimoine sans que cela en soit tenu compte de la succession.

Je ne comprends pas que cette donation ne soit pas prise en compte dans la succession. Elle est en avance d'hoirie. Il faudra bien que mon frère ait sa part en parallèle de ce que j'ai reçu ?

Merci d'avance de vos réponses

Par Visiteur

Cher monsieur,

1 - Si le conjoint opte pour les 3/4 en usufruit + 1/4 en pleine propriété, alors vous aurez droit à 3/8ème en usufruit.

N'est-ce pas plutôt 3/8ème en nue propriété ?

Si si, c'est corrigé. Je me suis mélangé les pinceaux.

2 - (moins l'éventuelle indemnité de réduction due par vous à votre frère).

En quoi consiste cette indemnité de réduction ?

Lorsqu'une donation porte atteinte à la réserve héréditaire d'un héritier, alors la donation reste parfaitement valable. Simplement, vous devez verser à l'héritier lésé une indemnité de réduction destinée à compenser l'atteinte faite à la réserve, réévaluée au jour du partage.

- S'il n'y avait rien d'autre en patrimoine à partager, entre mon frère et moi, au moment de la succession, je vais bien lui redevoir une part ? C'est cette part que j'aimerais évaluer.

Je comprends bien mais dans la mesure où le conjoint n'a pas de réserve héréditaire et si la succession ne comporte que ce bien immobilier, alors pourquoi s'intéresser à la part du conjoint ?

Si en réalité la succession ne se compose que de ce bien immobilier alors l'indemnité de réduction est assez simple à évaluer. A ce titre, votre frère a-t-il signé lui aussi la donation dont vous avez bénéficié ?

Extrait de l'acte :

Rapport : "le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour. A titre indicatif, il est précisé que cette valeur est de 108 000 ?."

Au moment de la succession, la maison sera-t-elle réévaluée ou non ? Il est clair que c'est une maison qui vaut aujourd'hui environ 200 000 ? alors qu'elle a été évaluée au moment de la donation à 120 000 ?. Si elle était réévaluée, la part due à mon frère en sera d'autant plus importante.

Oui, elle sera réévaluée c'est pour cette raison qu'aucun calcul peut être posée d'une manière certaine à l'avance. On peut simplement faire un évaluation.

En fait, il ne faut pas confondre la valeur prise en compte pour le calcul de l'atteinte à la réserve héréditaire (réévaluée au jour du partage), et le rapport dont l'acte fait mention (évalué ici au jour de la donation).

La valeur de rapport n'est utile que lorsque la donation ne porte pas atteinte à la réservée héréditaire ce qui ne sera pas le cas ici.

Je ne comprends pas que cette donation ne soit pas prise en compte dans la succession. Elle est en avance d'hoirie. Il faudra bien que mon frère ait sa part en parallèle de ce que j'ai reçu ?

Non, pas en "parallèle". Il n'aura qu'une indemnité de réduction ce qui est bien différent. Grosso modo, dans la mesure où vous avez un frère, alors la quotité disponible est de 1/3. En vertu de la donation importante dont vous avez bénéficié, vous aurez donc droit à 2/3 de la succession et votre frère n'aura qu'un tiers. C'est uniquement la portion que vous avez reçu et qui porte atteinte à ce tiers que vous devrez indemniser.

Il y aura donc toujours une inégalité même avec l'indemnité de réduction.

Très cordialement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces compléments. Je ne vous cache pas que les choses sont de plus en plus confuses pour moi. Je bénéficie de la donation de cette maison mais je n'ai aucune visibilité concrète sur comment va se passer cette transmission. Il est vrai que je pourrai attendre patiemment le moment de la transmission. Mais j'ai en fait besoin d'avoir des éléments un peu plus précis maintenant pour différentes prises de décision.

Désolée de mon insistance, mais est-ce qu'il est possible de faire une simulation avec les éléments suivants :

Rappel des données :

-Donation faite en 2003

Usufruit : 12 000 ?

Nue propriété : 108 000 ?

Pleine propriété : 120 000 ?

- La donation a bien été effectuée "entre vifs en avancement d'hoirie".

- Rapport : "le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour. A titre indicatif, il est précisé que cette valeur est de 108 000 ?."

- Mes parents sont mariés et ont effectué une donation au dernier vivant.

Complément :

A ce titre, votre frère a-t-il signé lui aussi la donation dont vous avez bénéficié?

Pas du tout, cette donation a été faite à mon bénéfice, et volontairement à moi-seule, de la part de mes parents.

La valeur actuelle de la maison sur le marché immobilier local pourrait être estimée à 200 000 ?.

Considérons une situation n° 1 où il n'y a pas d'autre patrimoine, ce qui n'est pas la réalité, mais ce qui m'aiderait à comprendre déjà la transmission de la maison.

Considérons une situation n° 2 où il y a par exemple 100 000 ? de patrimoine financier.

Pour chacune des 2 situations :

- . Que se passe-t-il au 1er décès ?
- . Que se passe-t-il au 2ème décès ?
- . Quelles parts, quelles valeurs, quelles réserves, quelle indemnité ?

Merci de me préciser si cela vous est possible de faire cette simulation.
Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

A ce titre, votre frère a-t-il signé lui aussi la donation dont vous avez bénéficié?

Pas du tout, cette donation a été faite à mon bénéfice, et volontairement à moi-seule, de la part de mes parents.

Oui, j'avais bien compris que vous étiez le seul à avoir bénéficié de cette donation; c'est juste que c'est fréquent de faire signer tous les héritiers.

La valeur actuelle de la maison sur le marché immobilier local pourrait être estimée à 200 000 ?.

Considérons une situation n° 1 où il n'y a pas d'autre patrimoine, ce qui n'est pas la réalité, mais ce qui m'aiderait à comprendre déjà la transmission de la maison.

C'est en fait assez simple. Au premier décès, on va liquider le régime matrimonial. Dans la mesure où la maison était un bien commun, alors on va diviser sa valeur en deux (compte tenu du fait que l'on va considérer que cette donation a été faite à 50% par votre père et à 50% pour votre mère).

Au premier mourant, on va donc calculer la quotité disponible et la réserve par application de l'article 922 du Code civil:

Article 922

La réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur.

Les biens dont il a été disposé par donation entre vifs sont fictivement réunis à cette masse, d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession, après qu'en ont été déduites les dettes ou les charges les grevant. Si les biens ont été aliénés, il est tenu compte de leur valeur à l'époque de l'aliénation. S'il y a eu subrogation, il est tenu compte de la valeur des nouveaux biens au jour de l'ouverture de la succession, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

On calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer.

On réintègre donc la maison dans la succession du premier mourant, selon sa valeur actuelle divisée par deux: soit 100 000 euros.

Sur ces 100 000 euros, la réserve de votre frère est de 1/3 soit 33 000 euros.

Vous devrez donc verser une indemnité de 33 000 euros au décès du premier mourant et de nouveau la même somme au décès du second soit un total de 66 000 euros.

Deuxième exemple: Le patrimoine des parents comporte 100 000 euros en plus. Dans ce cas, on refait la même opération et on divise aussi 100 000 en deux (puisque cela appartient à vos deux parents).

Patrimoine premier mourant: 50 000 + 100 000.

Calcul de la réserve du frère: 50 000 euros.

Dans la mesure où il y a suffisamment d'argent dans la succession pour combler la réserve de votre frère, alors il n'y aura pas, dans ce cas, d'indemnité de réduction.

Vous gardez la maison (100 000 euros valeur premier mourant) et votre frère prend les liquidités.

Même schéma pour le deuxième mourant.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

C'est bon, question décloturée!

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci d'avoir débloqué la question. Je me permets quelques dernières questions et je m'arrêterai là, vous pourrez recloturer.

Votre dernier message m'a bien éclairée. Les choses commencent à être plus concrètes pour moi.

Toutefois, j'ai les interrogations suivantes :

Oui, j'avais bien compris que vous étiez le seul à avoir bénéficié de cette donation; c'est juste que c'est fréquent de faire signer tous les héritiers.

En fait, mon frère est totalement au courant de cette donation. Qu'est-ce qu'aurait apporté une signature de sa part ? Quelle signature ? Quel document ? Quel objectif ?

Pour vous donner le fonds des choses, et ceci va entraîner plusieurs questions de ma part, lorsque mes parents m'ont consenti cette donation, c'était pour "compenser" en fait des sommes d'argent qu'ils ont dû verser au bénéfice de mon frère, en leur qualité de garant/caution d'un emprunt et de traites engagées par mon frère pour le montage d'une affaire qui n'a pas fonctionné.

Mon père ne voyait pas comment faire reconnaître cela au niveau d'une succession et n'a entrepris aucune démarche auprès d'un notaire à ce sujet, en dehors de me faire la donation de la maison.

Qu'en pensez-vous ? comment ces paiements auraient-il pu être reconnus comme des dons d'argent, à prendre en compte au moment d'une succession ?

Je ne vois finalement pas cette donation comme une situation spécialement avantageuse pour moi.

Il est sûr qu'elle a permis à mes parents de bénéficier des abattements et de droits réduits et de décider de l'attribution de leur maison à leur décès.

Etes-vous d'accord avec moi sur le fait que en fonction de cette donation, plutôt que bénéficiaire de 1/2 de la valeur de la maison (sans donation) je bénéficierai des 2/3, l'écart étant finalement assez faible et ne compensant pas les avances d'argent faites à mon frère par mon père (avances consommées, alors que pour moi, la maison ne sera disponible qu'au décès de mes 2 parents).

Cette donation aurait été intéressante si la valeur au moment de la donation restait telle quelle au moment de la succession, ce qui n'est pas le cas puisqu'il y a réévaluation.

J'espère avoir été claire.

Merci de me donner un dernier avis sur la situation que je viens de vous exposer.

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

En fait, mon frère est totalement au courant de cette donation. Qu'est-ce qu'aurait apporté une signature de sa part ?

Quelle signature ? Quel document ? Quel objectif ?

Une signature de sa part aurait laissé penser à une donation partage formant pacte successoral. Une telle donation faite en accord avec tous les héritiers contient généralement une clause de renonciation au bénéfice de la réserve héréditaire. Cela signifie que dans un tel cadre, quel que soit l'inégalité opérée entre les héritiers, alors il n'y a aucun indemnité de réduction à payer en cas d'atteinte à la réserve.

Pour vous donner le fonds des choses, et ceci va entraîner plusieurs questions de ma part, lorsque mes parents m'ont consenti cette donation, c'était pour "compenser" en fait des sommes d'argent qu'ils ont dû verser au bénéfice de mon frère, en leur qualité de garant/caution d'un emprunt et de traites engagées par mon frère pour le montage d'une affaire qui n'a pas fonctionné.

Mon père ne voyait pas comment faire reconnaître cela au niveau d'une succession et n'a entrepris aucune démarche auprès d'un notaire à ce sujet, en dehors de me faire la donation de la maison.

Qu'en pensez-vous ? comment ces paiements auraient-il pû être reconnus comme des dons d'argent, à prendre en compte au moment d'une succession ?

Ah oui, cela peut bien évidemment être pris en compte. En effet, les héritiers doivent déclarer à la succession toutes les libéralités (autres que courantes ou modiques) dont ils ont bénéficié du défunt.

En conséquence, le paiement en tant que caution et le paiement des traites est généralement considéré comme une libéralité indirecte que l'héritier doit rapporter.

Si cela est bien reconnu par le notaire et par votre frère, alors aucun soucis. Vous vous retrouverez bien sur un pied d'égalité avec votre frère et aucune ne devra être payée.

Très cordialement.

Par Visiteur

Si cela est bien reconnu par le notaire et par votre frère, alors aucun soucis. Vous vous retrouverez bien sur un pied d'égalité avec votre frère et aucune ne devra être payée.

En fait, le problème est bien ici, c'est que mon frère fait totalement abstraction des sommes versées en sa faveur par mon père ; il considère que lorsqu'on se porte garant, on doit en assurer la responsabilité et les conséquences parfois négatives qui peuvent en découler. Il ne déclarera jamais avoir perçu ces sommes. Mon père peut le faire auprès du notaire familial, il a des traces écrites, mais cela ressemble un peu à de la délation.

Les aspects juridiques des successions comportent aussi de nombreux soubassements relationnels... !

Avec toutes les infos que vous m'avez transmises, je vais recogiter tout cela.

Merci beaucoup en tout cas.

Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait, le problème est bien ici, c'est que mon frère fait totalement abstraction des sommes versées en sa faveur par mon père ; il considère que lorsqu'on se porte garant, on doit en assurer la responsabilité et les conséquences parfois négatives qui peuvent en découler. Il ne déclarera jamais avoir perçu ces sommes. Mon père peut le faire auprès du notaire familial, il a des traces écrites, mais cela ressemble un peu à de la délation.

Il est vrai que le paiement en tant que caution n'implique en principe pas de libéralité tout simplement parce qu'une fois avoir payé, la caution dispose d'un recours en remboursement contre le débiteur principal.

C'est précisément parce que votre père ne s'est pas retourné contre votre frère en vue du remboursement que l'on peut bien considérer qu'il s'agit là d'une donation indirecte.

Au reste, vous avez raison en expliquant que les aspects juridiques des successions comportent aussi de nombreux soubassements relationnels... ! . J'irai même plus loin en expliquant que ce n'est, sauf exception, que ça! Je pourrai vous raconter de ces histoires...

Très cordialement.

Par Visiteur

Puisque la question n'est pas cloturée, je me permets deux dernières questions :

- si mes parents décident de vendre leur maison, à priori, ils ne peuvent le faire sans mon accord puisque je suis donataire ; si je donne mon accord, que se passe-t-il en terme de succession ? qui perçoit le montant de la vente ? cela annule-t-il la donation ?

- si mes parents décident d'aller habiter ailleurs (éventuellement en appartement en ville, leur maison à la campagne devenant difficile à gérer), puis-je aller m'installer dans la maison, dans quelle conditions (bail de location ? versement d'un loyer ?) Quelles seraient les conséquences de cette occupation tj en terme de succession ?

Merci d'avance.

Par Visiteur

Bonjour,

si mes parents décident de vendre leur maison, à priori, ils ne peuvent le faire sans mon accord puisque je suis donataire ; si je donne mon accord, que se passe-t-il en terme de succession ? qui perçoit le montant de la vente ? cela annule-t-il la donation ?

Dans la mesure où vous avez la nue propriété, on ne peut vendre votre part de nue propriété sans votre accord. Si vous êtes d'accord pour la vente, alors vous percevez sur la valeur de la vente, votre part de nue propriété dont la valeur dépend de l'âge de vos parents. En aucun cas, cela n'annule la donation.

si mes parents décident d'aller habiter ailleurs (éventuellement en appartement en ville, leur maison à la campagne devenant difficile à gérer), puis-je aller m'installer dans la maison, dans quelle conditions (bail de location ? versement d'un loyer ?) Quelles seraient les conséquences de cette occupation tj en terme de succession ?

Vous pouvez occuper le logement a titre gratuit. Dans ce cas, vous devrez déclarer l'avantage à la succession.

Vous pouvez faire un bail d'habitation avec vos parents dans quel cas vous devez payer un loyer. Dans ce cas, on ne déclare rien à la succession.

Très cordialement.