



## Vente d'un bien à un enfant, et succession ?

-----  
Par damien24

Bonsoir

n'ayant pas trouvé de réponse, je viens solliciter les Pro du site ;  
ma mère a vendu un petit bien immobilier à un frère, quelques semaines avant son décès ; et curieusement j'apprends que ma mère pas longtemps après a fait un chèque du même montant à 10e près, en guise de "cadeau" reconnu par ce frère ;

mes questions :

- 1- au niveau succession, y a t'il un rapport de ce bien vendu ?
- 2- ça semble ressembler à une "fausse vente" donc un recel successoral ?

d'avance merci pour vos avis  
bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
1 non  
2 non

Sauf si le prix de vente n'est pas conforme au marché, il n'y a rien à reprocher à personne, et cette vente n'a aucune influence sur la succession.  
Elle aurait aussi bien pu vendre le bien à un tiers.

Ensuite le chèque "cadeau" est identifié comme une donation à votre frère et le montant doit être rapporté lors du calcul de la succession.

-----  
Par damien24

merci pour la réponse ;  
j'ai lu un arrêt de la cour de cassation, d'un parent qui a vendu un bien à la mairie, et la mairie l'a revendu quelques temps plus tard à un enfant ; la cour a considéré cette "magouille" comme un recel successoral ; cette histoire me semble identique, la mere vend un bien et le rembourse discrètement ; ça ressemble bien à une donation cachée ?

-----  
Par yapasdequoi

Il y a donation, mais est-elle cachée ?

-----  
Par damien24

cachée oui puisque l'achat a fait l'objet d'un remboursement en toute discretion !

-----  
Par Henriri

Hello !

Damien je ne suis pas sûr que vous ayez bien compris la jurisprudence que vous avez évoquée succinctement (quelle est référence ?).

Oubliez la vente de la maison de votre mère à votre frère. La vente est régulière a priori (a moins que le prix ait été manifestement en dessous du marché ?). La question à se poser c'est la régularité de la donation. Cette donation n'est pas "cachée" du simple fait qu'elle correspond au montant du prix de la maison, mais elle est "cachée" si elle n'a pas été déclarée au fisc :

[url=https://www.impots.gouv.fr/actualite/le-nouveau-service-de-declaration-de-dons-en-ligne-vient-douvrir]https://www.i  
mpots.gouv.fr/actualite/le-nouveau-service-de-declaration-de-dons-en-ligne-vient-douvrir[/url]

En tout cas gardez la preuve de cette donation... elle pourra vous servir pour son rapport dans la succession de votre mère.

A+

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Votre frère a versé de l'argent pour acheter ce bien. Il reconnaît ensuite avoir reçu une donation équivalente au prix de vente.

Pourquoi voudriez-vous compter la vente réelle comme une seconde donation ?

Sauf à prouver que la vente a été fictive, votre frère se verrait imputer deux donations alors qu'il n'en a reçu qu'une seule. Et si votre frère a bien acheté la maison en versant le prix de vente, il n'y a pas de recel successoral puisqu'il reconnaît avoir reçu une donation en argent.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

On peut quand même considérer que la vente suivie d'une rétrocession rapide du prix puisse être regardée comme une donation du bien déguisée en vente du bien. L'intention n'ayant jamais été de vendre le bien.

Cela pourrait jouer sur la valeur du rapport de la donation, valeur du bien si donation du bien, montant donné si donation d'argent.

et curieusement j'apprends que ma mère

Pour le recel successoral, on ne sait pas si le versement d'argent a été spontanément révélé lors de la succession (par exemple au notaire pour la déclaration de succession), ou si ce sont les recherches personnelles de damien24 qui lui ont permis de découvrir le pot-aux-roses, son frère ignorant encore qu'il a découvert le fait.

-----  
Par Henriri

(suite)

Damien vous devriez peut-être compléter et dater les infos sur la situation comme le suggère Rambotte.

Rambotte il n'y a pas à différencier la valeur d'achat du bien et le valeur du don (car mêmes montants en peu de temps nous a dit Damien). Et en l'occurrence ce qui est "rapportable" dans la succession c'est seulement le montant du don d'argent, non ?

A+

-----  
Par Isadore

Pour le recel successoral, on ne sait pas si le versement d'argent a été spontanément révélé lors de la succession (par exemple au notaire pour la déclaration de succession), ou si ce sont les recherches personnelles de damien24 qui lui ont permis de découvrir le pot-aux-roses, son frère ignorant encore qu'il a découvert le fait.

Damien24 écrit dans son premier message que son frère reconnaît avoir reçu la donation. Il le fait peut-être contraint et forcé, mais rien ne l'indique.

On peut quand même considérer que la vente suivie d'une rétrocession rapide du prix puisse être regardée comme une donation du bien déguisée en vente du bien. L'intention n'ayant jamais été de vendre le bien.

Cela pourrait avoir un intérêt pour Damien24 si la valeur du bien a augmenté entre la date de la vente et le décès du parent vendeur. Dans ce cas l'on rapporterait à la succession la valeur du bien immobilier et pas celle de la donation manuelle. Mais en quelques semaines, je doute que le bien ait pris beaucoup de valeur.

Requalifier la vente en donation nécessiterait une longue procédure judiciaire. Si le seul argument est que le frère a reçu une donation manuelle après la vente, cela me semble inutile de se lancer là-dedans.

-----  
Par damien24

bonjour et merci pour vos réponses, Rambotte vous avez parfaitement raison ; le frère ne sait pas que nous avons découvert ce pot-aux-roses en epluchant les souches d'un carnet de chèques et qui est daté dans les jours qui ont suivi la vente "fictive" ; j'ai aussi découvert sur un site d'avocats, que la donation déguisée était constitutive d'un recel successoral ! bonne journée

-----  
Par Isadore

Mais dans ce cas, pourquoi avoir affirmé dans ce message "en guise de "cadeau" reconnu par ce frère" ?

Votre frère reconnaît avoir reçu une donation ou non ?

-----  
Par damien24

oui Isadore, je m'en suis peut être mal exprimé ; lorsqu'une soeur a vu ce montant sur la souche, elle a demandé au frère ce que c'était et il a répondu "c'est rien c'est cadeau" sans plus de précisions, c'est ensuite que nous avons fait le lien avec la donation déguisée ; sachant que "ce cadeau" n'a pas fait l'objet d'une déclaration de rapport !

-----  
Par yapasdequoi

Il serait envisageable de demander le rapport à la succession. Que dit le notaire ?

-----  
Par damien24

le notaire n'est pas impartial il en lien avec ce frère depuis des années ; nous allons plutôt nous orienter vers un recel successoral !

-----  
Par yapasdequoi

Avant de saisir un tribunal, il faut au préalable tenter une démarche amiable.

Pourquoi pas avec un autre notaire qui serait plus impartial ?

Et si ça échoue, une procédure de plusieurs années vous attend, avec un avocat obligatoirement.

-----  
Par janon

Oui effectivement l'arrangement amiable devrait primer mais ce frère n'est pas d'accord avec aucune des propositions amiable et il bloque des ventes sans aucun motif légitime donc la succession judiciaire semble inévitable

-----  
Par Isadore

Attention, le recel successoral implique de démontrer que le donataire a dissimulé volontairement et frauduleusement une donation. Ce n'est pas à votre frère de prouver sa bonne foi, c'est à vous de démontrer qu'il a eu l'intention de dissimuler "frauduleusement" cette donation.

Votre frère n'a pas cherché à dissimuler l'existence du chèque ni même nié avoir reçu cette somme à titre de cadeau.

Avez-vous des éléments montrant que votre frère a tenté de cacher l'existence de ce chèque ?

Si vous lancez une procédure pour recel successoral, il faut bien avoir conscience que votre frère n'aura par défaut rien à prouver, le doute lui profitera. C'est seulement si vous avez des éléments solides montrant sa volonté de frauder qu'il devra se défendre.

-----  
Par Janon

Dans les jours qui ont suivi le décès il a pris tous les documents bancaires qui se trouvaient dans un tiroir. Il n'a pas pu prendre ce fameux chéquier car une s'ur en était dépositaire... quoi qu'il en soit au pire ce don manuel n'a pas été signalé au notaire ni à l'administration fiscale. pour mon information personnelle dans quel délai et à quel moment un donataire doit signaler le don au notaire dans le cadre de la succession merci

-----  
Par Henriri

(suite)

Lecture \_\_\_\_\_ pour \_\_\_\_\_ vous \_\_\_\_\_ :  
[url=https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/2735/2022/2735\_3146.pdf]https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/2735/2022/2735\_3146.pdf[url]

A+

-----  
Par Janon

merci Henriri

En fait ma question n'était pas vis-à-vis de l'administration fiscale mais du notaire à quel moment dans la succession et sous quel délai aurait-il dû déclarer ce don manuel si on part de ce principe

-----  
Par Isadore

pour mon information personnelle dans quel délai et à quel moment un donataire doit signaler le don au notaire dans le cadre de la succession  
La loi ne fixe pas de délai.

En principe il est censé révéler l'existence du don dès que possible. Mais il peut y avoir eu un oubli ou le bénéficiaire peut ignorer qu'il doit déclarer ce don, ou penser que le notaire et les autres héritiers en ont déjà eu connaissance par un autre biais.

C'est pour cela que le recel successoral est souvent difficile à prouver en cas de non déclaration d'une donation. Il y a plein de raisons qui peuvent justifier un "oubli" ou un quiproquo.

Dans les jours qui ont suivi le décès il a pris tous les documents bancaires qui se trouvaient dans un tiroir. Cela ne sera pas suffisant. Il avait le droit de prendre ces documents, et il peut trouver beaucoup d'explications pour justifier d'avoir pris ces documents avec lui (par exemple les remettre au notaire, vérifier s'il y avait eu des mouvements bancaires suspects...).

Avant d'envisager une action pour recel successoral il faut impérativement vérifier avec un avocat que vous avez des éléments exploitables. Une telle action judiciaire n'est pas neutre : si vous vous plantez vous risquez de devoir payer l'avocat de votre frère et indemniser celui-ci pour son préjudice.

-----  
Par Rambotte

Une donation manuelle n'a à être déclarée à l'administration fiscale qu'à partir du moment où elle lui est révélée. Vous ne pouvez pas arguer du recel successoral sur le fondement de l'absence de déclaration à l'époque de la donation manuelle.

Vous pouvez l'arguer à l'issue de processus successoral, où le notaire demandant s'il y a eu des donations (pour établir la déclaration de succession), une réponse négative est donnée. Ou à l'issue d'un partage successoral, devant inclure des rapports, si le donataire s'abstient de mentionner.

De toute façon, en dehors du recel successoral, il y a simplement le rapport de la donation lors des opérations de partage, afin de maintenir l'égalité entre les héritiers.

Deux options possibles dans le partage :

- simplement demander le rapport de la donation,
- demander ce rapport + invoquer le recel successoral.

-----  
Par damien24

merci pour vos réponses,

""Vous pouvez l'arguer à l'issue de processus successoral, où le notaire demandant s'il y a eu des donations (pour établir la déclaration de succession), une réponse négative est donnée.""

c'est à quel moment que se présente "l'issue du processus successoral ?"

merci

-----  
Par damien24

dans l'inventaire il est mentionné "ayant pris connaissance du serment à prêter en clôture de l'inventaire par le ou les ayants droit, ont promis d'y déclarer et faire comprendre les éléments connus tant à l'actif qu'au passif de cette succession " est ce à ce moemnt là qu'il fallait préciser le don manuel ? merci