



Succession familiale-remise en ordre donations

Par Elanga

Bonjour,

J'essaie de remettre de l'ordre et de la cohérence dans la succession de mes parents.

Ma mère était une gestionnaire à la recherche de baisser par anticipation les frais de succession pour mon frère aîné de 8 ans de plus et moi en cas de décès de l'un de nos 2 parents. Ils avaient déjà fait environ 20 ans avant une donation au dernier vivant.

Mais, il y eut des eaux contraires. Ils firent une donation partage sur 2 maisons. L'une était la résidence familiale en idf, achetée âprement, avec un long crédit à la banque, et c'est un petit pavillon de 80 m².

L'autre était une maison refaite main après guerre dans la Somme. Il s'agissait d'une petite valeur, surtout sentimentale, le terrain était finalement plus précieux.

Mes parents comptaient aller à la retraite dans cette maison qui est la terre d'origine de ma maman.

Mais elle s'est éprise de la Charente maritime, terre d'origine de mon papa.

Ils décidèrent de vendre la maison de la Somme pour acheter celle de Charente.

J'avais 21 ans, je commençais ma vie perso.

J'eus rupture de mes apl car l'argent vint transiter sur mon compte.

Mon frère et moi avons redonné sans songer à discuter (c'était l'argent légitime de mes parents) et ma mère se chargea de me payer les frais de succession (selon mon frère il y en eut. C'est assez flou pour moi, quid de la donation partage).

Mes parents forts frustrés d'avoir anticipé une donation et de ne plus être propriétaires de leur bien (le notaire les accusa de nous voler sans proposer de solution pérenne et avantageuse), ne refirent pas de donation partage de la maison de Charentes maritimes.

Mon frère quand à lui, revint vivre plus de 20 ans dans la maison francilienne à nos 2 noms. Quand je revins demander droit d'asile dans la maison familiale à l'issue du déconfinement, cela généra conflits (je me sentais rejetée et opprimée par un invisible droit d'aînesse) et fuite de sa part. Il me laissa la maison familiale, dont je ne voulais faire le gardiennage (je réalisais que mon père ne voulait pas de vraie transformation des lieux). Ma mère dans le conflit, prenait partie, le disant dérangé "chez lui" et non chez nous.

Je réclamais plus d'équité et de créer une sci où il donnerait un loyer pour l'entretien, une part en tant que propriétaire ainsi que moi également et des décisions communes mais cela ne fut pas ainsi, j'étais considérée comme générant des problèmes. Ils ne voulaient voir d'inéquité, mes parents n'envisageaient pas demander loyer à leur enfant.

Au final il finança quelques travaux en propriétaire unique.

Il me prêta également 21 000 ? euros sur 2 ans de 2019 à 2020, avec au final une conclusion que je ne lui rembourse pas, pour contrebalancer les avantages qu'il eut.

Mais le notaire m'a avertie de l'illégalité de cette man?uvre.

Par ailleurs notre mère nous offrit 15000? sur un livret chacun, mon frère le transforma en un achat de voiture (qu'il me donna au bout de 4 ans pour 1? symbolique, il est aussi très généreux) et moi je l'engageais dans des frais de notaire pour acheter une maison (cela ne finança que le notaire).

Celle ci me permit à la revente une plus value, j'achetais plus grand. Et depuis ma revente en 2020 j'ai tout perdu pour survivre. J'ai cessé d'être cette gestionnaire moi aussi, accablée par le statut d'hébergée mal accueillie dans sa maison familiale.

Comment remettre de l'ordre dans tout cela ?

Ma maman est décédée en février 2024. Et je réalise encore la mécanique implacable en marche.

Nous allons peut être payer des frais de succession sur notre demi-part de leur résidence charentaise avec de l'argent qui pour le fisc nous appartenait officiellement.

Y a t'il moyen de redresser la barre avant la conclusion de la succession et de protéger tout le monde ?
A un moment je me suis sentie lésée, et je réalise à quel point mes parents voulaient une solution simple, protectrice de chacun et que finalement cela n'a pas été aussi simple.

Merci de votre lecture et de vos avis éclairés de vos connaissances juridiques.

Par Isadore

Bonjour,

J'ai du mal à suivre. J'essaye de faire une chronologie.

1. Vos parents ont fait une donation de deux maisons, mais pas partage puisque chacun de vous avez reçu une part de chaque bien
 2. Une des maisons qui vous avait été donnée est vendue quand vous avez 21 ans, l'argent vous a été remis ("transité par votre compte") puisque vous étiez propriétaire du bien, puis vous l'avez donné à vos parents que vous considérez en droit de récupérer le prix de vente d'un bien qui vous appartenait.
- Il n'y a pas eu de frais de succession, mais des frais de donation. Il est normal que votre mère, bénéficiaire d'une donation de votre part, ait eu des frais à payer si la somme que vous lui avez donné excédait l'abattement.
3. Vos parents ont acheté un nouveau bien avec l'argent que vous et votre frère leur aviez donné.
 4. Votre frère a habité le second bien reçu en donation. Vous ne précisez pas si vos parents s'étaient réservé l'usufruit (le droit de jouissance) ou non.
 5. Votre frère vous a fait un prêt fictif qui était en fait une donation de sa part.
 6. Votre mère vous a donné 15 000 euros à chacun.

Si j'ai tout démêlé, oui, vous allez payer des droits de succession sur la maison charentaise que vos parents ont acheté avec leur argent (qui a cessé d'être votre propriété pour le fisc comme pour tout le monde dès lors que vous l'avez donné à vos parents).

Le problème a été que vos parents ont visiblement voulu le beurre et l'argent du beurre : vous donner leurs biens pour optimiser leur future succession tout en restant propriétaires. Du coup ce fut tout le contraire d'une optimisation : on eu une donation dans un sens puis dans l'autre, puis une succession.

(le notaire les accusa de nous voler sans proposer de solution pérenne et avantageuse
Ce n'était pas du vol au sens légal puisque vous étiez d'accord pour donner votre argent. Mais le notaire de l'époque avait raison, donner une chose à ses enfants et se faire redonner son prix de vente par la suite est absurde. Il n'y avait aucune solution "pérenne et avantageuse" qui aurait permis à vos parents de devenir propriétaires d'un bien acheté avec l'argent de leurs enfants, à part un prêt qu'ils vous auraient remboursé au fil du temps.

Par LaChaumerande

Bonjour

Tout d'abord, merci à Isadore d'avoir rétabli l'ordre chronologique :-)

Quelques questions complémentaires et précisions toutefois

ma mère se chargea de me payer les frais de succession
Exact Il ne s'agit pas en l'occurrence de frais de succession mais de donation lesquels sont dérisoires quand on donne des liquidités si j'en crois mon expérience.

Votre mère vous a donné 15 000 euros à chacun.
Probablement un don manuel. Avez-vous pensé à le déclarer en tant que tel ?

le notaire les accusa de nous voler sans proposer de solution pérenne et avantageuse
D'accord avec Isadore. Même si la formulation du notaire vous a paru brutale, il avait totalement raison.
Quant à la solution pérenne et avantageuse, c'est qu'il n'y en avait pas.

Il a agi en professionnel, c'est un officier ministériel qui aurait été en faute de ne pas vous avertir.

Ma mère était une gestionnaire à la recherche de baisser par anticipation les frais de succession. Finalement pas tant que ça, elle a cherché, sans doute en toute bonne foi, de tirer parti de la législation fiscale des donations et successions, laquelle a ses limites.

Ma maman est décédée en février 2024. Et je réalise encore la mécanique implacable en marche. Nous allons peut-être payer des frais de succession sur notre demi-part de leur résidence charentaise avec de l'argent qui pour le fisc nous appartenait officiellement.

Condoléances.

Ne vous en faites pas, le fisc connaît sans doute bien mieux que vous la législation dans ce domaine.

Et si votre mère était restée propriétaire d'un bien immobilier, vous aurez à payer des droits de mutation immobilière.

Ayez confiance en votre notaire et payez les droits dus, sous peine de pénalités (ou de majoration, je ne connais pas le terme exact)

Par Elanga

Bonjour,
Merci Isadore et Lachaumerande pour vos réponses.

La gestion méticuleuse de ma mère, reposait dans la transmission en prévision de leur décès (capital décès, caveau payé à vie, donation sur les maisons).

Et la vie a mis d'autres désirs sur leur chemin qui ont paru plus pertinents.

Je réalise (après avoir tenté de vous envoyer une autre réponse hélas évaporée) que c'était gérer pour que les vivants soient les mieux protégés des pertes financières dans le décès.

Ma mère a dépensé des sommes folles de prévoyance mises bout à bout, ce que je fais moi-même en me demandant pourquoi autant.

Malheureusement, il n'y avait aucune conscience fiscale et successorale efficace à long terme. Comme si l'argent ne devait fructifier.

Je crois que c'était une réponse à un trauma familial de perte de capacité financière au moment du décès et non l'envie de transmettre le plus possible d'argent aux enfants.

Concernant la chronologie :

*Donation partage en indivision mon frère et moi sur les 2 maisons d'Île de France et de la Somme (donc elles nous appartenaient à 50/50),

Ce qui est la conséquence de l'expérience de ma mère avec la donation que sa mère avait faite pour sa sœur et elle, que cette dernière disait inéquitable, en ayant chacune un bien.

Elle voulait donc ne pas créer de problèmes en ne désignant personne.

*Vente de la maison de la Somme car coup de cœur inattendu pour la Charente maritime et l'appel à renouer avec les origines de mon père.

*Achat de la dite maison en Charentes maritimes par l'argent qui transite sur nos comptes à mon frère et moi-même, avec refus un peu traumatique de mon père de refaire une donation partage sur ce bien (ça l'a marqué de se faire traiter de voleur, il faisait cela en vue de nous faciliter son décès uniquement).

*Mon frère est revenu dans la maison francilienne que nos parents habitent en vue d'occuper la maison quand ils déménageront et de ne plus payer de loyer car petit salaire.

Je suis jeune, j'envisageais une colocation avec lui et quand j'ai vu les ennuis que c'était de cohabiter, je fuis et pris définitivement mon envol.

Mes parents n'entendaient pas se séparer de la maison francilienne. Ils revenaient 3-4 mois par an en villégiature.

Au fur et à mesure du temps mes parents se comporteraient comme s'il était chez lui et non plus chez eux, et cela s'exprimait par accepter et légitimer qu'il n'y ait pas de place pour mes enfants y compris dans mon ancienne chambre (faite en prévision de leur arrivée lors d'une période de cohabitation avec lui de 6 mois) quand ils rendaient visite à leurs grands parents.

Mon frère payait de gros travaux cahin caha (pas très optimaux et à mon sens n'allant pas en visualisation long terme (mais je n'étais pas consultée) et payait les impôts fonciers et les factures.

Pour moi cela a généré frustration et colère. J'aurais aimé quelque chose de clair, carré et équitable.

Ensuite, je me suis sentie dans l'injustice quand on parlait de refaire cette donation partage finalement pour apaiser les tensions que j'exprimais.

Mon frère proposait d'utiliser la maison d'île de France et demandait la désignation de la donation de celle de Charente en prévision de ces vieux jours, où je me rendais également en villégiature.

Pour moi c'en était de trop qu'il me barre l'accès à l'île de France dans notre vie pro, puis à sa retraite à celle de villégiature familiale.

En outre j'étais consciente que nous vendrions tôt ou tard la maison d'île de France. Je préférais largement que nous ayons la moitié prévue et le laisser occuper la maison de Charentes tant que cela signifie que nous étions quand même les bienvenus.

Donc j'étais pour la donation partage maintenue sans désignation.

Nous avons tardé à remettre de l'ordre, car je n'étais pas désignée comme légitime dans cette demande, je me sentais pleine de colère et d'injustice.

Jusqu'à ce que je vive une séparation de mon côté, de gros aléas et emprunte auprès de mon frère.

Gros chaos autour de mon besoin à moi aussi de revenir à la maison. Je n'ai pu y mettre les pieds avant 3 semaines.

Conscience de sa part après moult disputes des économies qu'il a faite en 20 ans et plus, donc évocation d'une épuration de la dette que j'ai contractée en plusieurs fois auprès de lui).

Mais rien de légal.

J'en étais à penser lui rendre à la succession afin de soulager ma conscience (parler d'argent, et évoquer avoir été lésée m'a fait me sentir désignée vénale et procédurière, et ma colère ne disait probablement pas le contraire) et vente de la maison d'idf quand cela aura lieu (en mandat immo actuellement sans offre).

En définitive je ne sais qui a lésé qui, ou s'il y a équilibre.

Le fameux don manuel, n'a pas été déclaré (ignorance totale des procédures, et même plus tard pour mes enfants je n'étais conseillée que pour le cerfa des impôts mais pas pour un acte notarié fixant une bonne fois pour toute la même donation, peu importe l'usage ultérieur).

Étant donné que j'ai utilisé ces 15000 ? pour l'investissement de frais de notaire à l'achat d'une maison que j'ai revendu avec plus value, ai je lésé mon frère qui l'a investi dans une voiture qu'il a fini par me donner ?

Mon frère qui a fini par s'accaparer notre maison familiale, qui était notre indivision, inconsciemment, certes du fait de la fonction de gardien légitimée par mes parents me doit il compensation pour cette inéquité ressentie de ne pas avoir accès à notre maison familiale?

Quels impacts auraient des lettres de reconnaissance de dette de mon père ? De moi même ? De mon frère ?
Comment estimer qui doit quoi ? Ce qui est normal et pas normal ?

Et comment rétablir une équité, et une forme de pérennité, sérénité ?

Je souhaite me lancer dans une profession libérale. Le notaire a tiqué quand à ce prêt glissant auprès de mon frère et sur la conséquence.

J'ai conscience que je suis très marquée par "rendre l'argent" et j'aimerais m'autoriser à nouveau des projets sans crainte que cela ne soit repris.

Depuis 4 ans, mon frère est parti revivre avec nos parents (d'aidant familial pour notre mère, il l'est devenu pour notre père au décès de celle-ci).

Je ne saurais envisager compensation car il a des frais pour se rendre en idf une fois par mois (télétravail non accepté à 100%) et il est aidant...

Bien que je me ressens l'aidante en terme émotionnel de mon père, l'aidante administrative et jongle pour être avec mes enfants et avec mon père lors des absences de mon frère (je suis à 180 kms).

Merci d'avance de vos lectures et réponses si cela vous sied de m'aider à dénouer cela.

Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait synthétiser vos messages, en vous en tenant autant que possible aux faits pertinents sur le plan juridique : qui a donné quoi à qui, quand, qui a prêté quoi à qui, quand, qui a payé quoi (travaux), quand...

N'hésitez pas à reprendre et adapter ma tentative de chronologie.

Ce n'est pas que nous voulions ignorer vos sentiments, mais c'est un forum juridique et vous mettez des paragraphes sur votre ressenti et des histoires de famille. Vous allez décourager les bénévoles.

Nous ne pouvons pas répondre à des questions comme "Et comment rétablir une équité, et une forme de pérennité, sérénité ?" qui sont du ressort d'un psychologue ou d'un psychiatre.

Par LaChaumerande

Je rebondis sur le message d'Isadore.

Et comment rétablir une équité...

Méfiez-vous du terme d'équité, trop subjectif à mon sens. Le notaire va traiter la succession en termes d'égalité

Une déclaration de succession n'est rien moins qu'une liste des biens meubles et immeubles du défunt et leur valeur au moment du décès, plus la liste des donations consenties de son vivant qui viennent éventuellement s'imputer sur l'abattement de 100 000 euros si ces donations ont moins de 15 ans..

Le calcul des droits dus est effectué par un logiciel qui n'a pas d'état d'âme.

Un notaire a-t-il été désigné pour traiter cette succession et si oui l'avez-vous rencontré ?