



Suite donation-partage dans une famille de sept enfants

Par Visiteur

Monsieur

Nous sommes une famille de 7 enfants. Une donation-partage a été faite en 1990 signée par tous. Il y avait donc 7 lots : une maison de famille avec 40 hectares de terrain, une autre maison de famille de moindre valeur avec 40 hectares de terrain (bois) et 5 maisons ou appartements en ville de province.

Les biens ont été évalués approximativement par mon père. La première propriété familiale a été estimée pour une part supérieure à nos lots. La deuxième qui a été donnée à une de mes sœurs a été estimée la même valeur que nos lots.

Au fil des années les 5 biens se sont révélés d'une valeur bien plus basse que celle estimée : les locataires ne payant pas, mauvaises surprises à la vente?

Par contre les maisons ont pris de la valeur et les terrains aussi. Aujourd'hui une de mes sœurs, propriétaire d'une maison est expropriée d'un lot de 26 ha avec une plus-value qui double la valeur du terrain.

Mon père toujours vivant lui a demandé de nous dédommager. Elle ne veut pas le faire.

Etant donné que, même sans cette expropriation, la valeur de son lot est très supérieur au nôtre (les preuves peuvent être données puisque les appartements et maisons ont été vendues), y-a-t-il une solution pour rendre cette donation partage plus juste.

Peut-on réévaluer la donation-partage avant la mort des parents ? Y a-t-il un réajustement à leur mort ?

Peut-on faire une donation entre frères et sœurs ?

Le notaire m'envoie un papier pour me demander de renoncer au bénéfice de l'action en réduction au terme de l'article 924-4 du Code civil, je ne veux pas empêcher la vente mais n'est pas l'intention de renoncer à un dédommagement.

Si les terrains du premier lot étaient transformables en terrain constructible (actuellement terrains agricoles) devrait-il nous dédommager ?

Merci pour votre aide

Par Visiteur

Chère madame,

Mon père toujours vivant lui a demandé de nous dédommager. Elle ne veut pas le faire.

Etant donné que, même sans cette expropriation, la valeur de son lot est très supérieur au nôtre (les preuves peuvent être données puisque les appartements et maisons ont été vendues), y-a-t-il une solution pour rendre cette donation partage plus juste.

Peut-on réévaluer la donation-partage avant la mort des parents ? Y a-t-il un réajustement à leur mort ?

Peut-on faire une donation entre frères et sœurs ?

Le notaire m'envoie un papier pour me demander de renoncer au bénéfice de l'action en réduction au terme de l'article 924-4 du Code civil, je ne veux pas empêcher la vente mais n'est pas l'intention de renoncer à un dédommagement.

Si les terrains du premier lot étaient transformables en terrain constructible (actuellement terrains agricoles) devrait-il nous dédommager ?

A moins que la convention de donation-partage ait prévu autre chose sur ce point, les biens donnés dans le cadre d'une donation partage sont évalués non au jour du décès mais au jour de la donation. En conséquence, si la valeur du bien se trouve considérablement augmenter après la donation partage, on ne la prend pas en compte.

Une donation partage est une sorte de "pré-succession". C'est précisément ce qui en fait son avantage et son inconvénient. Si votre père désirait prendre en compte l'évolution quant à la valeur du bien, alors il aurait été préférable soit de faire une donation simple, soit d'intégrer dans l'acte une clause prévoyant une autre modalité pour l'évaluation du bien, ce qu'il a d'ailleurs peut être fait (à vérifier dans la convention).

S'il s'avère que l'estimation faite au moment de la donation partage était fantaisiste et n'était pas conforme à la réalité, alors effectivement, la soeur qui a bénéficié d'un bien plus important doit vous verser une indemnité si l'écart entre la valeur déclarée et la valeur réelle porte atteinte à votre réserve héréditaire.

Peut-on faire une donation entre frères et sœurs ?

Oui, oui, bien sûr.

Le notaire m'envoie un papier pour me demander de renoncer au bénéfice de l'action en réduction au terme de l'article 924-4 du Code civil, je ne veux pas empêcher la vente mais n'est pas l'intention de renoncer à un dédommagement.

Dans ce cas, vous n'êtes en rien obligée de signer ce papier.

Si les terrains du premier lot étaient transformables en terrain constructible (actuellement terrains agricoles) devrait-il nous dédommager ?

Non, pour la raison évoquée supra. Il en aurait été différemment avec une donation simple.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci, si on ne signe pas, quelles sont les conséquences sur la vente ?

D'autre part, certains de mes frères et sœurs ont fait estimer leurs maisons par un expert (au moment de la donation-partage mais une fois celle-ci signée) et le montant était bien inférieur au montant estimé (environ la moitié) approximativement par mon père et enterriné par le notaire lors de la donation-partage et malheureusement par nous aussi. Donc c'est facile à prouver.

Comment est calculée la réserve héréditaire ?

Il reste une petite maison en mauvais état non estimée encore, mon père peut-il nous la donner aux 5 lésés sans que ma sœur ait une part dessus ! Par exemple en la vendant et en mettant l'argent sur leurs assurances vie ou nous la rachetons à notre père qui nous rend l'argent mis sur ses assurance-vie par exemple !

Si je comprends bien pas de possibilité de réestimer le tout à la mort des parents et de réajuster.

Seule possibilité procès à la mort des parents !!!

Merci

Par Visiteur

Chère madame,

Merci, si on ne signe pas, quelles sont les conséquences sur la vente ?

Aucune. La donation-partage étant juridiquement valable, le bien appartient bien à votre sœur qui a le pouvoir de le vendre. L'action en réduction est une action en valeur. Cela signifie que si l'atteinte à la réserve héréditaire est effective, madame doit verser une indemnité, elle n'a pas à rendre le bien qu'elle a reçu en donation.

Elle peut donc le vendre et cette vente n'est pas liée à votre éventuelle acceptation quant à la renonciation d'une action en réduction.

D'autre part, certains de mes frères et sœurs ont fait estimer leurs maisons par un expert (au moment de la donation-partage mais une fois celle-ci signée) et le montant était bien inférieur au montant estimé (environ la moitié) approximativement par mon père et enterriné par le notaire lors de la donation-partage et malheureusement par nous aussi. Donc c'est facile à prouver.

Comment est calculée la réserve héréditaire ?

Si vous êtes 7 enfants, la quotité disponible est de 1/4. En conséquence, votre réserve héréditaire est de : $(3/4)/(1/7)$: soit 1/28ème de la masse disponible.

La masse disponible est égale aux biens présents au moment de la succession de votre père, à laquelle on ajoute les donations partages.

S'il n'a pas de biens dans la succession propre à couvrir l'atteinte faite à votre réserve héréditaire, alors les autres héritiers doivent verser l'indemnité de réduction.

Désolé pour l'explication mais c'est complexe!

Il reste une petite maison en mauvais état non estimée encore, mon père peut-il nous la donner aux 5 lésés sans que ma soeur ait une part dessus ! Par exemple en la vendant et en mettant l'argent sur leurs assurances vie ou nous la rachetons à notre père qui nous rend l'argent mis sur ses assurance-vie par exemple

Toutes ces solutions sont en effet envisageables. Elles se valent à peu près toutes.

Si je comprends bien pas de possibilité de réestimer le tout à la mort des parents et de réajuster.

Vous avez bien compris.

Très cordialement.

Par Visiteur

Petit erratum sur la date de la donation-partage mais je pense que cela ne change rien. Elle a eu lieu non en 1990 mais le 27 décembre 1995 (donc moins de 15 ans)

Merci pour ces infos. Je mesure la complexité !!

Ce 1/28^è est calculé sur la valeur des biens donnés en donation-partage au montant évalué à l'époque sur l'acte, au montant réel ? Difficile puisque cela n'a pas été estimé (au moins ce lot en question !) ou au montant actuel ?

Si je suis seule à dire non je pense qu'elle n'aura que moi à dédommager, du 1/28^{ème} ?

Mon frère qui a eu aussi un gros lot estimé celui-ci plus que les autres dans l'acte sera-t-il impliqué dans l'histoire ? Devra-t-elle aussi le dédommager s'il ne signe pas non plus ?

Merci

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Petit erratum sur la date de la donation-partage mais je pense que cela ne change rien. Elle a eu lieu non en 1990 mais le 27 décembre 1995 (donc moins de 15 ans)

Merci pour ces infos. Je mesure la complexité !!

Cela ne change rien mais vous aviez raison de le préciser, sait-on jamais.

Ce 1/28^è est calculé sur la valeur des biens donnés en donation-partage au montant évalué à l'époque sur l'acte, au montant réel ? Difficile puisque cela n'a pas été estimé (au moins ce lot en question !) ou au montant actuel ? .

Cette quote-part est calculée sur la valeur réelle du bien à l'époque de la donation partage. Il est possible de faire réaliser des expertises à posteriori pour déterminer la valeur qu'avait le bien à l'époque. Évidemment, une telle expertise sera toujours plus critiquable et critiquée: Votre s?ur va probablement ergoter sur le moindre détail.

Si je suis seule à dire non je pense qu'elle n'aura que moi à dédommager, du 1/28^{ème} ?

Tout à fait.

Mon frère qui a eu aussi un gros lot estimé celui-ci plus que les autres dans l'acte sera-t-il impliqué dans l'histoire ? Devra-t-elle aussi le dédommager s'il ne signe pas non plus ?

Si la réserve héréditaire de votre frère a subit une atteinte, oui, il devra être indemnitée comme pour vous.

Très cordialement.