



Donation entre vifs en avancement d'hoirie.

Par leo

Bonjour,

Ma question : que veut dire :

"Monsieur et Madame X ont par ces présentes fait donation entre vifs en avancement d'hoirie, avec garantie de tous troubles et évictions, à leur fils, qui accepte."

sachant que:

- cette donation a été effectuée par Monsieur et Madame X en 1997. A l'époque ils étaient mariés (mariage célébré en 1976 sans contrat de mariage), un enfant unique (le donataire né en 1977).

- Objet de donation : un appartement de 85 m2 avec cave sans les 2 places de parking acheté en VEFA en 1998 d'une valeur de 1 500 000 francs dont les frais de donation ont été payés par Monsieur X. Cet appartement coûte en 2023 environ 900 000 ? à 1 000 000 ?.

- Conditions de la donation : le fils devait payer l'impôt foncier et les gros travaux de l'appartement en donation à partir de 2005 (8 ans après la donation). Il n'a jamais honoré ces conditions.

- Le couple s'est séparé sans divorcé en 1994.

- Monsieur s'est mis en ménage avec sa deuxième campagne en 1995 et ont eu une fille en 2001.

- Madame (première épouse) est décédée en 2017.

- Monsieur s'est marié avec sa deuxième campagne en 2017

- Monsieur est décédé en 2023. il laisse donc 2 enfants :

le premier né en 1977 issu du premier mariage auquel il a fait donation de l'appartement.

le deuxième enfant né en 2001 issue de la deuxième union.

Comment va se faire la succession de ce Monsieur sachant que:

- la succession de sa première épouse n'est pas encore faite (le fils a refusé tout compromis et a souhaité attendre le décès de son père).

- Avant son premier mariage, Monsieur X avait un appartement qu'il a vendu et avec l'argent du 1^{er} appartement Monsieur acheté un deuxième appartement de 45 m2 en 1985 prix 600 000 francs alors qu'il était marié à sa première épouse. Cet appartement coût en 2023 environ 400 000 ?.

Monsieur a aussi de l'argent sur ses comptes.

au total :

Monsieur X est décédé en 2023.

Avec sa première épouse. Ils ont deux appartement. un appartement de 85 m2 donné à leur fils. Le deuxième appartement de 45m2 étant en location (acheté avec l'argent de Monsieur).

Monsieur a deux enfants issus de 2 mariages différents. le premier enfant a déjà eu une donation de l'appartement de 85 m2. Le deuxième enfant n'a rien eu.

à son décès Monsieur X était marié à sa deuxième épouse. Leur résidence principale étant l'appartement de 85 m2 en donation au fils.

Monsieur et sa deuxième épouse ont contracté chez le notaire une donation au dernier vivant et monsieur a fait un testament qui met sa deuxième épouse légataire universelle.

Dans le testament, il souhaite que sa fille soit nue propriétaire de l'appartement de 45 m2 et que sa deuxième épouse soit usufruitière de cet appartement.

QUESTION: la deuxième épouse peut elle prétendre à rester 1 an dans l'appartement de 85 m2 (leur résidence principale en donation au fils avec usufruit pour Monsieur X).

Question : Comment va se faire le partage.

J'ai fait de mon mieux pour essayer d'être clair.
en vous remerciant.
Je suis à votre disposition pour des questions.

Par Isadore

Bonjour,

Le premier fils a reçu un appartement en donation, en avance sur sa part d'héritage, de ses deux parents (je suppose que le bien donné appartenait à la communauté, ou par moitié à chaque époux).

Il faudrait savoir ce que Monsieur a choisi comme option après le décès de sa première épouse s'il y a lieu (ou s'il avait été déshérité). Madame la première épouse avait en effet deux héritiers : son fils (réservataire) et son époux.

Chaque succession se traite séparément.

L'appartement de 85 m² étant visiblement la propriété du fils du défunt au moment du décès. L'épouse numéro 2 n'a donc pas de droit d'usage et d'habitation puisque son époux n'était qu'usufruitier et pas propriétaire.

Le premier fils doit rapporter à la succession du défunt la moitié de la valeur du bien reçu en donation, selon sa valeur actuelle.

Il faudrait savoir ce que le testament prévoit par rapport à la donation entre époux : est-ce qu'il l'annule, par exemple ?

La masse successorale va être composée de la donation faite au premier fils, et des biens laissés par le défunt. Les biens laissés par le défunt incluent éventuellement sa part des biens hérités de sa première épouse.

Par leo

MERCI pour votre réponse rapide.

Monsieur X n'a pas été déshérité par sa première épouse.
Monsieur X et sa première épouse ont fait une donation entre vifs.
Monsieur n'a pas choisi d'option car son fils refusant toute communication jusqu'au décès de son père.
La succession de la première épouse n'est pas encore faite.

Pour la 2ème épouse : Monsieur X a fait un testament précisant que la donation entre époux reste valable.

Avec mes remerciements

Par Rambotte

Bonjour.

Pour le premier couple, y avait-il eu une donation entre époux ? Comme on parle d'option, s'agit-il de l'option des droits légaux ou d'option dans une première donation entre époux ?

Il n'y a pas besoin d'accord du fils pour l'option du père. Donc le père a-t-il opté ou pas ? Il peut très bien avoir valablement opté quand bien même il y eut refus de communication du fils.
S'il n'a réellement pas opté pour ses droits légaux, il est réputé avoir opté pour l'usufruit, qui est désormais éteint.

Par Isadore

Monsieur X aurait pu opter sans avoir l'accord de son fils. A-t-il accepté ou formellement renoncé à la succession ?

Si un conjoint décède sans avoir opté, il est réputé avoir choisi l'usufruit (ce qui signifie que le fils a hérité en pleine-propriété de tous les biens de sa mère) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006431266]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006431266[/url]

On aurait donc :

- le fils qui a reçu en avance de part 450 000 à 500 000 euros
- une épouse qui reçoit l'usufruit d'un bien estimé à 400 000 euros
- une fille qui reçoit la nue-propriété de ce même bien
- des liquidités pour un montant non précisé
- et peut-être d'autres biens non mentionnés (meubles...).

La donation entre époux donne à l'épouse survivante plusieurs options successorales, classiquement : pleine propriété de la quotité disponible (1/3 dans ce cas), usufruit de la totalité des biens, 1/4 en pleine propriété et l'usufruit du reste des biens.

Le legs universel (s'il est accepté) lui donne la pleine propriété de tous les biens laissés par le défunt, à l'exception de ceux ayant fait l'objet d'un legs particulier. Elle devra indemniser les enfants du défunt pour leur permettre de toucher leur réserve.

Il faut faire attention avec la dénomination de légataire universel, certains testateurs emploient ce terme à tort (et par exemple qualifient de légataire universel un légataire à titre universel).

A priori, la donation faite au fils ne porte pas atteinte à la réserve de sa s?ur.

Il faut voir avec le notaire pour calculer le montant de la masse successorale. Cela permettra de calculer la valeur de la part de chaque héritier, et savoir si le fils va devoir verser une indemnité de rapport.

Par leo

Bonjour,

Merci pour toutes ces réponses.

Voici un complément d'informations sur cette affaire :

Le notaire chargé de la succession dit que la valeur qui rentrera dans la succession pour l'appartement de 84 m2 est sa valeur en 1997 (1 500 000 francs convertis en euros).

Est-ce que cela est légal? et sur quelle base s'est-il posé pour avancer cela?

A l'achat de l'appartement de 84m2 Monsieur et sa première épouse ont acheté ce bien avec deux places de parking. Ces deux places de parking n'ont pas été données avec l'appartement au fils.

Monsieur a aussi des liquidités environ 150 000 ? sur ses comptes (livret A, LDD, Compte sur livret, PEL et CEL).

A la donation de l'appartement de 84 m2 au fils, Monsieur X a payé les frais de donation. Est-ce sa fille peut prétendre à quelque chose?

Monsieur X a payé des arriérés d'impôts de son fils en 2018.

Est-ce que cela peut être une dette? la somme peut-elle être intégrée dans la succession?

A la donation de l'appartement de 85m2 au fils, il y avait des conditions avec révocation de la donation si ces conditions ne sont pas respectées.

Monsieur X et sa première épouse ont donné 8 ans au fils après la donation (1997 - 2005) et A partir de 2005 (date à laquelle le fils rentre dans la vie active, le fils devait régler à partir de 2005 les impôts fonciers de l'appartement qui lui a été donné ainsi que les gros travaux (ravalement, pas les les charges). Le fils n'a jamais réglé ni l'impôt foncier ni les gros travaux. Est-ce que la somme des ces dépenses peut être intégrée à la succession de Monsieur?

Est-ce que la donation peut-être révoquée?

En vous remerciant.

Bonne journée

Par Rambotte

Il est possible qu'une donation en avance de part contienne des stipulations pour la valeur de rapport. Dans ce cas, la différence avec la valeur normale du rapport constitue un avantage hors part, éventuellement réductible.

Pour le paiement des frais de donation, il est possible qu'il y ait de la jurisprudence défavorable, mais justement, est-ce que cela fait jurisprudence ? Si une intention libérale est établie, cela pourrait être vue comme une donation.

Pour le paiement des arriérés d'impôts, cela dépend encore de l'intention. Il n'y a pas de preuve de prêt (pas de reconnaissance de dette), et pas de preuve d'intention libérale. Il y a aussi le concept d'entraide familiale. La difficulté, c'est que c'est à l'appréciation du tribunal.

A priori, la révocation d'une donation pour inexécution se prescrit en 5 ans de la cessation de l'exécution. Il semblerait que si la charge est personnelle, l'action en révocation n'appartient qu'au donateur, pas à ses héritiers.

Et la révocation n'est en général pas de plein droit, il faut démontrer la gravité des conséquences de l'inexécution. Toutefois, est-ce que la charge est assortie d'une clause résolutoire dans l'acte ?

<https://www.vd-avocat.fr/revoquer-donation-avocat-paris>

Face à une telle affaire, un forum peut dégrossir, mais il faut avoir un avocat.

Par Isadore

Bonjour,

Il faut demander au notaire sur quoi il base cette affirmation. En général on prend la valeur du bien réévaluée à l'époque du partage, dans l'état où il était au moment de la donation. Par exemple si un terrain a été donné nu et que par la suite une maison a été construite dessus, le montant pris en compte est la valeur du terrain nu au moment du décès.

Il est possible que l'acte de donation prévoie que la valeur à rapporter soit celle du bien au moment de l'acte de donation. Dans ce cas, la valeur "excédentaire" est considéré comme une donation hors part :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904[/url]

Par exemple si le bien donné valait 100 000 euros à l'époque, et en vaut aujourd'hui 200 000, on considère que le donataire a reçu 100 000 euros en avance de part, et 100 000 euros hors part qui viennent s'imputer sur la quotité disponible.

Le paiement des frais de donation par le donateur ne donne droit à rien, ce n'est pas considéré comme une donation supplémentaire.

Si le père a payé des arriérés d'impôts, cela peut être considéré comme une donation indirecte. Il faudrait savoir quelle est la nature exacte de la dette.

La donation aurait pu être révoquée pour inexécution des charges, mais c'est trop tard. A l'heure actuelle, le délai pour agir est de cinq ans à compter de la date à laquelle les conditions ne sont plus exécutées :

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/faire-donation]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/faire-donation[/url]

La révocation pour cause d'inexécution des conditions n'est jamais de plein droit.

Je ne suis pas sûre que les charges puissent être réintégrées à la succession : le paiement des impôts est à la base une charge de l'usufruitier. Quant au ravalement de façade, c'est une dépense d'entretien, pas un "gros travail" :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006959603]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006959603[/url]

Par Rambotte

Et en fait, contrairement à ce que dit le 956, la jurisprudence admet le plein droit en présence d'une clause résolutoire dans l'acte de donation.

Alors effectivement, je m'étais placé dans le contexte où l'exécution de la charge est continue dans le temps, pour en inférer que les charges non exécutées les plus récentes étaient dans le délai de 5 ans (un peu comme une indemnité d'occupation). Mais après réflexion, c'est bien le point de départ de l'inexécution qui doit compter, car il s'agit de révoquer la donation, pas de se faire indemniser des charges non exécutées.

Par leo

Bonjour,

que veut dire : "Monsieur et Madame X ont par ces présentes fait donation entre vifs en avancement d'hoirie, avec garantie de tous troubles et évictions, à leur fils, qui accepte."

Par Rambotte

Je suppose que la question porte sur la garantie d'éviction ?

Parce que l'avancement d'hoirie, ancien vocabulaire remplacé par "en avance de part", signifie que la donation n'est pas faite pour avantager par rapport aux autres héritiers : il en est tenu compte dans le partage (rapport de la donation à la masse de partage).

La garantie d'éviction est en général donnée dans les ventes, mais peut-être est-il possible de la transposer à une donation, ce qui donnerait :

"La garantie d'éviction a pour objet d'assurer au donataire la possession paisible de la chose donnée après la délivrance de celle-ci."

Dans la pratique, cela n'a pas beaucoup d'application, ce serait par exemple si le donateur n'avait pas été le réel propriétaire du bien. Le propriétaire légitime vous évince de votre propriété reçue par donation, vous pouvez alors vous retourner contre le donateur qui n'était pas le réel propriétaire (ça a beaucoup plus d'utilité en cas de vente, car le "faux" vendeur doit restituer le prix).

Par leo

Bonjour,

Dans l'acte de donation au fils (appartement de 85 m2): il est stipulé :

Rapport

"les parties n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport.
Le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour."

Merci de me donner l'explication.

Le bien a été acheté en VEFA en 1989. Valeur 1 500 000 francs.

Le bien a été donné en 1997.

Quelle est la valeur à rapporter sur la succession en 2023?

Avec mes remerciements

Avec mes remerciements

Par Isadore

Bonjour,

L'acte de donation dit que la donation est rapportable. Je pense que nous avons l'explication de l'affirmation du notaire : "le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour".

L'acte prévoit que la valeur rapportée sera celle du bien au jour de la donation.

Donc le fils doit rapporter la valeur du bien qui était la sienne en 1997. Puisque le bien a semble-t-il pris de la valeur entre temps, le "surplus" de valeur est considéré comme une donation hors part (article 860 du Code civil).

De son côté, la fille a reçu un legs particulier (la nue-propiété du second bien). Sauf si le testament prévoit le contraire, ce legs est réputé hors part successorale :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432755]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432755[/url]

On aurait donc les deux enfants qui ont chacun reçu des biens hors part, mécaniquement cela réduit la quotité disponible donc les droits de l'épouse survivante.

A noter, en ce qui concerne le fils, que l'on ne va rapporter que la part du bien qui a été donnée par le père. S'il a reçu ce bien de ses deux parents, on ne rapporte pas à la succession de son père la part qu'il a reçue de sa mère.

Par Rambotte

Il y aura donc des calculs complexes d'imputation des donations, puisque la (moitié de) donation du fils s'impute pour partie sur sa réserve (valeur au jour de la donation) et pour partie sur la quotité disponible du père (surplus de valeur au décès).

Il faut donc voir ce qui reste de quotité disponible.

Cela va être ici difficile de faire les calculs, car il ne faut pas oublier qu'il y a aussi la liquidation de communauté du premier mariage avant la succession de la mère (et on a une histoire de bien propre revendu servant à acquérir un nouveau bien, dont on n'a pas bien compris s'il était commun ou propre avec clause de remploi), puis la liquidation du second régime matrimonial (dont la nature n'a pas été précisée).

Pour le testament, que dit-il exactement ? Un testament n'est pas fait pour "souhaiter". Il peut léguer, mais il peut aussi partager, distribuer les biens. A priori, la veuve est légataire universelle, mais pas sûr que la fille soit légataire particulière.

On peut interpréter que la veuve est légataire universelle sauf la nue-propiété d'un bien, qui, dans le partage, devra être attribué à la fille, sans que cela soit vu comme un legs particulier. Mais ça peut en être un.

Par leo

voici le testament :

"Ceci est mon testament

Je soussigné Monsieur X né le ...à... de Nationalité française demeurant à

institue légataire universelle mon épouse ...née le ...à....de nationalité française demeurant à...

Nous vivons ensemble depuis plus de 25 ans et nous sommes marié en 2017 à la mairie de...Nous avons déclaré qu'il n'a pas été fait de contrat de mariage.

1. Je lègue à mon épouse en usufruit un appartement (appartement de 45 m2) situé à

2. je tiens à préciser que j'ai acquis l'ensemble de mes biens avec des deniers personnels. Il n' y a jamais eu aucun crédit sur ses deux appartements qui ont été payés comptant chez le notaire. Je n'ai aucune hypothèque et personne ne m'a aidé.

3. Je lègue à mon épouse en pleine propriété deux places de parking situées à

4. Notre fille né le ... à ..., sera nue propriétaire de cet appartement de 3 pièces (appartement de 45 m2).

5. Ma volonté est d'avantager mon épouse qui est handicapée à 70% et que son état ne peut que s'aggraver à l'avenir.

6. Je lègue la totalité de mon argent sur mes comptes à la Banque à mon épouse.

7. Je lègue la totalité des meubles de mon appartement situé ... (appartement de 85 m2 : résidence principale qui a fait objet de donation au fils). Tous les lustres compris.

8. La donation entre époux établie le entre mon épouse et moi reste valable.

9. Je déclare que je dispose de mes pléines capacités intellectuelles à ce jour et que je teste en connaissance de cause.

10. mon actuel testament annule tous les autres documents antérieurs.
fait à

signature du testateur :
date..."

On m'a possession j'ai des courriers qui attestent des dettes du fils ainsi que des factures.**

Merci pour votre retour
Bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

Le legs particulier fait à votre fille est exécutable.

En-dehors de ce legs, vous devez pleine propriétaire de tous les biens laissés par le défunt si vous acceptez le legs universel, vous devrez dédommager les enfants à hauteur de leur réserve s'ils le demandent. Sauf votre fille, ils n'hériteraient donc d'aucun bien de leur père, mais auraient une créance contre vous.

Au vu des éléments communiqués, la donation faite au fils semble impossible à contester.

Il faudrait préciser la nature de ces "courriers qui attestent des dettes du fils". Le fils reconnaît avoir des dettes envers son père ? Le père atteste avoir payé les dettes de son fils, à titre de donation ?

Pour le reste, le notaire va devoir calculer la masse successorale.

Le fils a été avantagé puisqu'il a reçu une donation hors part. Votre fille est aussi avantagée car elle a reçu un legs réputé hors part successorale.

Le legs universel (qui techniquement revient à vous léguer le reliquat de la quotité disponible), risque de ne pas être très intéressant. Sauf si le défunt a laissé des meubles de grande valeur ou beaucoup de liquidités, la donation hors part faite au fils (environ 350 000 euros) va réduire le reliquat de la quotité disponible à peau de chagrin. Cette quotité disponible est de plus "grevée" par les legs particuliers faits à vous et votre fille.

L'option la plus intéressante pour vous sera sans doute offerte par la donation entre époux.

Le fils et la fille peuvent néanmoins accepter de renoncer à réclamer leur réserve (ou leur legs dans le cas de votre fille).

Par Rambotte

Le testament montrant des volontés très précises sur les biens légués, il n'est pas certain que ce soit à proprement parler un legs universel, nonobstant ce qu'écrit le testateur : les biens non précisés ne devraient pas lui être transmis.

[1] est un legs particulier en usufruit

[2] est une information, qui n'a pas valeur de vérité parce qu'elle est incluse dans un testament

[3] sont deux legs particuliers en pleine propriété

[4] pourrait être un legs particulier en nue-propriété (le fait que ce soit de la nue-propriété est la conséquence de [1]), mais pourrait aussi être vu comme un partage testamentaire des biens non légués

[5] est une information aux héritiers

[6] est un legs à titre universel en pleine propriété ("tout mon argent")

[7] est un legs à titre universel en pleine propriété ("tous mes meubles")

[8] est une confirmation de la donation entre époux (donc non concernée par [10]), lui permettant par exemple d'avoir l'usufruit de tous les biens non légués.

Cette surabondance de legs concernant des biens précis peut indiquer une vision et une volonté précise de ce que la veuve doit recevoir, et donc ne pas recevoir, excluant le caractère universel. Un legs universel n'a pas besoin de cette masse de précisions.

Ce caractère universel sera à l'interprétation du juge, en cas de contestation.

Mais, en tant que fille (si j'ai bien compris), vous pouvez partir sur le legs universel, et voir si le fils donataire contestera.

Par Isadore

Je crois que leo est la veuve, et non la fille, dans un autre sujet elle parle de son mari défunt.