



## Action en réduction sur donation précipitaire HP

-----  
Par Phildoc33

Bonjour

Un des 3 héritiers réservataires a reçu en 2003 par donation précipitaire HP la nue propriété d'un bien immobilier familial. En 2018 (soit 3 ans avant la mort des donateurs) il a détruit ce bien et a fait construire en lieu et place du précédent un nouvel immeuble d'une valeur > 1M?.

Il ne subsiste de la donation de 2003 que le terrain dont la valeur a été x5 en 20 ans !

La valeur actuelle de cette donation (terrain & immeuble) dépasse de plusieurs 100K? la quotité disponible.

A quoi les 2 autres héritiers réservataires peuvent ils prétendre ?

Peuvent-ils (doivent-ils) engager une action en réduction ?

Merci de votre aide...

-----  
Par Rambotte

La valeur de la donation à réintégrer dans la masse de calcul de la quotité disponible est la valeur du bien au jour du décès, mais dans son état au jour de la donation (article 922).

Il faut donc faire l'exercice d'évaluation d'un bien fictif qui n'existe plus : combien aurait valu, au jour du décès, le bien construit si le donataire ne l'avait pas détruit ?

Une expertise devra se référer à tout document permettant de comprendre comment était constitué le bien avant sa destruction. Puisqu'il n'est plus visitable.

Sachant que c'est aussi la valeur en pleine propriété qu'il faut intégrer puisque l'usufruit n'existe plus au décès.

Aussi une remarque : s'il y a deux donateurs, il y a deux successions, deux quotités disponibles, et deux masses de calcul afférentes, et donc potentiellement deux actions en réduction (et deux évaluations fictives, à chaque date de décès).

Mais si les deux décès sont entre 2018 et 2021, la première action en réduction n'est pas prescrite. Je ne sais pas s'il faut lire strictement 2018 = "3 ans avant la mort des donateurs", ou bien s'il faut lire "3 ans avant la mort du dernier des donateurs", avec une imprécision sur la date de la mort du premier donateur.

-----  
Par Phildoc33

Merci beaucoup pour ces précisions très utiles

Vous indiquez que s'il y a 2 donateurs il y a potentiellement 2 actions en réduction.

Les donateurs (qui étaient liées par un contrat de mariage en donation au dernier vivant) sont morts TOUS LES 2 le 26 décembre 2021 !! Il ne devrait donc y avoir qu'une seule action en réduction sur les 2 têtes ?

Par ailleurs, le donataire n'ayant reçu que la nue-propriété du bien original, devait il obtenir préalablement l'ACCORD ECRIT des donateurs (par acte notarié ?) pour démolir le bien original et garantir aux donateurs l'usufruit du nouveau bien ?

Si cela n'a pas été fait dans les règles, doit on considérer qu'il y a eu abus de droit du nu-propriétaire et requalifier en donation l'intégralité du nouvel immeuble ?

Merci de votre écho

-----  
Par Rambotte

Non, parce que chaque personne a son patrimoine, et donc chacun n'a pas forcément la même quotité disponible. Ainsi, l'un a pu donner hors part dans la limite de sa QD, et l'autre en dépassant la sienne.

Car le patrimoine d'une personne, c'est la moitié de son éventuelle communauté + ses éventuels biens propres.

Pouvez-vous toutefois préciser le type de contrat de mariage ?

L'éventuel abus de droit du nu-proprétaire ne transforme pas selon moi l'investissement de la reconstruction par le nu-proprétaire en une libéralité effectuée par les parents.

Après la reconstruction, les parents ont-ils joui du bien reconstruit ?

-----  
Par Phildoc33

En réponse à votre question, mes parents avaient choisi le régime de la communauté universelle. Ils étaient très âgés et souffrants (97 ans à leur décès). Ils ne jouissaient plus de leur usufruit depuis 15 ans.

Puisque cette histoire semble vous intéresser, voici de nouvelles données à intégrer dans votre analyse...

Le chalet de 1962 avait subi de graves dommages en 1982.

Après de 25 ans de procès, une somme de +300K? a été versée en 2008 au plaignant (le donateur) pour reconstruire le chalet.

Au lieu d'utiliser immédiatement ces fonds, le DONATAIRE (!!?) les a "fait travailler" pendant 10 ans avant de raser le vieux chalet. Il a bien entendu utilisé ces fonds pour construire un nouveau chalet.

Pendant ces 10 années, le donataire a continué à utiliser le vieux chalet de façon exclusive avec sa seule famille sans dédommager les usufruitiers qui ont continué à payer (difficilement) toutes les charges et impôts...

Les +300K? de dommages et intérêts étant issus des procès gagnés, pouvez vous me confirmer qu'ils ne font pas partie de la donation et doivent bien être rapporté à la succession ?

Quel taux d'intérêt doit on appliquer à cette somme pour les 10 ans ou le donataire les a fait travailler ?

Merci de l'intérêt que vous portez à ce cas d'école.

Bien à vous

-----  
Par Rambotte

Il est toujours décourageant de découvrir au compte-goutte les éléments permettant de fonder un avis. Toutes les données factuelles doivent être fournies dès le premier message.

On comprend que les donateurs ont été indemnisés après la donation du bien dégradé. L'indemnisation étant pour le préjudice sur leur ancien bien. Il me semble qu'on a aucune obligation d'utiliser l'indemnisation pour la réparation. L'indemnisation sert à réparer financièrement le préjudice subi.

Donc ils pouvaient utiliser cet argent pour eux-mêmes s'ils l'avaient voulu, me semble-t-il.

Après, comment se fait-il que l'argent de l'indemnisation s'est retrouvé dans les mains du donataire ?

Le plus logique serait que les donateurs en aient fait donation au donataire, pour qu'il puisse réparer le bien qui était devenu le sien, même grevé d'usufruit (et dont les donateurs pouvaient enfin jouir). Vous seul pouvez connaître par quel canal cet argent des donateurs s'est retrouvé dans les mains du donataire.

Si c'est une seconde donation, et si elle est manuelle, sans acte notarié, elle est en avance de part, et donc rapportable au partage.

Elle est rapportable pour son montant (860-1) (peu importe les intérêts), mais si elle a servi à acquérir un bien, elle est rapportable pour la valeur du bien. Ici, le mot "acquérir" est important. Il me semble que selon la jurisprudence, si l'argent a servi à améliorer un bien, on ne prend pas en compte de rapport de la valeur de l'amélioration procurée au bien.

Il faut bien sûr intégrer la valeur de la nouvelle donation dans la masse de calcul de la quotité disponible.

-----  
Par Phildoc33

Cher Monsieur

Je ne suis pas familier des règles d'utilisation de votre forum. J'espère que vous me pardonnerez de vous avoir délivré des détails de façon trop progressive.

Je vous remercie chaleureusement de la qualité de votre analyse et des réponses pratiques que vous m'avez apportées.

Nous nous débattons dans ces problèmes depuis 9 mois et craignons de devoir recourir à la Justice pour y voir clair.

Merci encore pour vos contributions.  
Cordialement