Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Donations hors-part cas particulier succession

Par j0ha44

Bonjour,

Une expertise a été réalisée en septembre 2022 afin d'évaluer le patrimoine de ma grand-mère, décédée en juillet 2018. Ma grand-mère a eu 4 enfants. 2 sont décédés.

En 1975, ma grand-mère a fait une donation hors-part au profit d'un de ses fils, aujourd'hui décédé : une parcelle de 30a estimée à l'époque 6000 Francs.

En 1978, un échange a été effectué : ma grand-mère a récupéré la parcelle donnée initialement et son fils une autre parcelle d'une superficie similaire, où il a fait ensuite construire sa maison.

Il résulte des opérations d'expertise que cette dernière parcelle a été évaluée 61400 euros.

Plus tard, en 2000, alors que je n'avais que 14 ans, ma grand-mère a réalisé une seconde donation hors part : elle m'a donné sa maison et les terrains attenants. L'expert a estimé le tout 65500 euros.

Dans la dernière assignation en justice que j'ai reçue, l'avocate d'un de mes cousins indique que la quotité disponible (qui serait d'un montant de 53325 euros) est intégralement absorbée par la donation hors part la plus ancienne, soit celle consentie à mon oncle.
Par conséquent, la donation qui m'a été consentie est donc réductible en totalité, soit 65500 euros. Je devrais donc selon elle indemniser les héritiers à hauteur de 65500 euros.

Or, l'expertise s'est portée sur des parcelles qui n'étaient pas celle donnée à l'origine puisqu'il y a eu un échange. De plus, les enfants de mon oncle décédé ont pu vendre la maison sans la signature des autres héritiers, alors que la succession n'était pas réglée.

Comment cela se fait-il ?

Est-ce normal que l'expert ait retenu la valeur des parcelles qui ont été échangées pour le calcul et non la parcelle donnée au départ ?

Quel est votre avis sur la demande de réduction de l'avocate de mon cousin ?

A quel moment doit être versée l'indemnité aux héritiers ? Car si c'est effectivement la somme de 65500 euros qui est retenue, je ne dispose pas d'une telle somme !
Je vais donc être obligée vendre la maison de ma grand-mère mais cela peut prendre de longs mois ...

Est-ce possible de procéder à la réduction en nature et non en valeur dans la mesure où je suis toujours propriétaire du bien donné par ma grand-mère et donc restituer la maison à la succession ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Par Isadore

Bonjour,

Quand un terrain est donné, on prend en général sa valeur au moment du décès pour estimer le montant de la donation. S'il est vendu et les fonds réemployés la réévaluation va porter sur le bien nouvellement acquis. Il semble donc normal de retenir la valeur de la parcelle qui a été donnée.

Voyez ce point avec le notaire.

Vos cousins ont pu vendre un bien qui a été donné à leur père et dont ils sont devenus propriétaires. Cela ne nécessitait pas l'accord des héritiers de votre grand-mère, ils sont libres de disposer de leur patrimoine.

Quand on recherche l'"accord" des héritiers présomptifs ou des cohéritiers suite à une donation, c'est pour qu'ils s'engagent à ne pas faire annuler la vente si la donation doit être réduite. C'est une protection pour les acheteurs.

Une réduction peut être opérée en nature si accord des héritiers. Vous pourrez aussi avoir le temps de vendre la maison, c'est un délai que le juge vous accordera si vous le demandez.

Il y a deux enfants décédés, vous ne précisez pas si les deux ont laissé une descendance. Il faudrait aussi connaître la date des décès.

L'un des enfants décédé était-il votre parent ? Si oui, combien d'enfants a-t-il eu ?

Si vous pouvez préciser le montant de la masse successorale calculée par le notaire, ce serait idéal. Elle semble être de 213300 si j'extrapole à partir de ce que vous a écrit l'avocate.

Par Rambotte

Pour moi, l'échange a valeur de subrogation de la donation.

Tout comme quand on vend un terrain donné pour en acquérir un autre, la valeur qui est prise en compte dans la masse de calcul de la QD est la valeur du nouveau bien acquis, par subrogation.

D'ailleurs, dans l'échange, le terrain initial donné est retourné dans le patrimoine du donateur, et s'y trouve toujours sauf si vendu ou donné.

Notons que la valeur du terrain objet de l'échange doit être prise supposé non construit.

Si les cousins ont pu vendre la maison sans consentement des cohéritiers, eh bien l'acquéreur n'est pas protégé contre une action en réduction poursuivie contre les tiers détenteurs du bien donné puis revendu, dans le cas où les cousins seraient insolvables. Et il semble que la première donation est aussi un peu réductible ?

Par Isadore

Sauf erreur de ma part, la réduction de la première donation sera "nécessaire" mais "indolore" puisque les cousins bénéficient de la quotité disponible et de la part réservataire de leur père.

Si le parent de j0ha44 est toujours en vie, il serait intéressant de savoir s'il compte accepter ou renoncer au profit de ses enfants.

Par j0ha44

Merci pour vos réponses.

Ma grand-mère a eu 4 enfants :

1 fils décédé en 2010, qui a eu 2 enfants : terrain donné estimé 23300 euros.
1 fille toujours en vie : terrain donnée estimé 28200 euros
1 fils décédé en 2017, qui a eu 2 enfants : le fameux terrain en donation hors part qui a été par la suite échangé contre une autre parcelle estimé 61400 euros. Pour information ma grand-mère a par la suite vendu le terrain initialement donné.

1 fille, ma maman (je suis fille unique) : terrain donné estimé 34900 euros.

Vient donc s'ajouter la maison qui m'a été donnée, estimée 65500 euros.

Le patrimoine héréditaire est donc estimé à la somme de 213300 euros et la quotité disponible serait de 53325 euros.

Ma maman compte bien sur renoncer à sa part d'indemnité.

Par ailleurs, mes cousins ont vendu le terrain estimé 23300 euros avant la liquidation de la succession car pression a été faites aux autres héritiers pour qu'il signe. la notaire indique que sans cela la vente était impossible.

C'est pourquoi je m'interroge concernant mes autres cousins qui eux ont pu vendre sans l'accord des autres héritiers.

En fait, concernant la quotité disponible, le terrain donné hors part a un enjeu très très important pour moi, car si c'est en effet la somme de 61400 euros qui est retenue, la quotité disponible sera entièrement absorbée par cette donation.

Dans 1e cas contraire, mon indemnité à verser sera bien inférieure...

Merci à nouveau pour vos éclaircissements...

Par Rambotte

Votre grand-mère n'avait plus aucun patrimoine de son vivant ? Pas de comptes bancaires, de livrets, pas de meubles ? Car le montant indiqué est la somme des donations. Il manque les biens existant au décès...

Doit-on supposer que vous avez donné les donations dans l'ordre ? Pour qu'on puisse faire les calculs d'imputation.

Vous n'avez pas précisé ce que furent les autres donations (celle de 23300, celle de 28200, celle de 34900) hors part ou en avance de part.
Puisque votre mère est vivante, la notion avance/hors part n'a pas de sens pour votre donation : vous n'êtes pas héritier, vous n'avez pas de part : simplement, votre donation utilise la quotité disponible, sans être ni "hors part", ni "en avance de part".

L'accord des autres héritiers pour vendre n'est pas requis. Simplement l'acquéreur n'est plus protégé d'une action en réduction. Si l'acquéreur doit payer une indemnité de réduction, il pourra engager la responsabilité du notaire.

Par j0ha44

Rambotte,

merci encore pour votre réponse.

Ma grand-mère possédait un compte courant 5277 euros et un compte épargne 21834 euros.

Un huissier lors de l'expertise de la maison a été chargé d'évaluer le meublant. Le tout était dans un tel état de vétusté, tout comme la maison, qu'il n'a été retenue aucune valeur pour le meublant !

Les donations de 23300 (7 février 2006), celle de 28200 (14 Nov 1997), celle de 34900 (5 décembre 1994) étaient en avance de part.

Seule la donation estimée 61400 euros est hors part (le 7 mai 1975).

Par Rambotte

Pour simplifier les calculs et rester en centaines d'euros, on va supposer que les liquidités sont 26700.

Les donations dans l'ordre :
1 1975 HP 61400 (fils, décédé représenté par cousins)
2 1994 AP 34900 (mère)
3 1997 AP 28200 (tante)
4 2000 "HP" 65500 (vous)
5 2006 AP 23300 (cousins donataires directs, successibles)

Masse de calcul QD = 61400+34900+28200+65500+23300+26700 = 240000
QD totale d'un quart = 60000
Réserve totale = 180000
Réserve de chaque héritier ou groupe d'héritiers = 45000

La donation HP 61400 s'impute sur la QD 60000 qui est consommée (reste QD=0), l'excédent 1400 est sujet à réduction (indemnité de réduction)
La donation AP 34900 s'impute sur la réserve 45000, il reste 10100 à recevoir
La donation AP 28200 s'impute sur la réserve 45000, il reste 16800 à recevoir
La donation "HP" 65500 ne peut plus s'imputer sur la QD consommée, l'excédent 65500 est sujet à réduction

La donation AP 23300 s'impute sur la réserve 45000, il reste 21700 à recevoir

La masse de partage = 1400 (IR 1) + 34900 (AP 2) + 28200 (AP 3) + 65500 (IR 4) + 23300 (AP 5) + 26700 = 180000 (logique : réserve totale)

Votre mère renonce à sa réserve, donc à recevoir 10100 pour la compléter. Il ne vous reste que 55400 IR.

Votre indemnité de réduction 55400 peut servir à payer la réserve 1 45000 dont il faut déduire leur propre IR 1400, soit 43600. Reste 11800 de votre IR.

Ce reste 11800 peut servir à compléter la réserve 3 45000 (reste 16800), Il reste donc 5000 à recevoir pour 3.

Les 26700 disponibles au décès sont partagés 5000 pour 3 et reste à recevoir 21700 pour 5.

Par Isadore

Bonjour,

EDIT : message supprimé car inutile

Par Rambotte

Peu importe la nue-propriété pour les calculs.
La valeur au décès des donations est celle en pleine propriété puisque l'usufruit est éteint au décès.
Le fait que le bien soit grevé d'usufruit au jour de la donation ne fait pas partie de l'état du bien, pour l'évaluation du bien "dans son état au jour de la donation". L'état du bien, c'est l'état physique du bien.

Par Isadore

Autant pour moi, je croyais que la valeur du bien correspondant au "pourcentage" d'usufruit au moment de la donation n'était pas rapporté civilement.

Par j0ha44

Rambotte,

Force est de constater que vous avez calculé en quelques minutes ce que la notaire choisie par mon cousin peine à faire depuis de longs mois.

Tout est très clair.

Qu'en est-il des frais d'obsèque, de notaire, d'huissiers, d'expert etc... à quel moment sont-ils prélevés ?

Lorsque ma grand-mère m'a donné cette maison, j'avais 14 ans. Naïvement, elle pensait pouvoir éviter une vente de la maison après sa mort, imaginant que les héritiers renonceraient à la moindre indemnité et continueraient de venir profiter de la maison à chaque vacances comme ils le faisaient depuis toujours... Le notaire qui a rédigé l'acte ne l'avait pas du tout alerté à ce sujet car elle était, au contraire, libre de " donner la maison à qui elle voulait ". Et moi, j'étais bien trop jeune pour avoir un avis sur la question.

Qu'en est-il des dons manuels ? Nous avons retrouvé dans la maison des souches de chéquiers mentionnant des chèques au profit de ma tante, très nombreux, depuis plusieurs années. Par ailleurs, mon oncle décédé avait reçu en donation le plus petit des terrains (valeur 23300 euros) car ma grand-mère lui avait fait un chèque pour solder ses dettes de crédits à la consommation.

L'ironie du sort, c'est que les enfants de mes oncles décédés ne parlaient plus à leurs pères depuis des années et ce jusqu'à leurs décès, n'ont pas pris la peine d'assister aux funérailles de leur grand-mère. Tous ont brillé par leur absence ses derniers mois de vie. Et je vous épargne les détails...

C'est ma maman qui elle seule a assisté ma grand-mère à la fin de sa vie, lui rendant visite chaque jour à l'hôpital pendant près de 6 mois et lui tenant la main le jour où elle est partie.

Et c'est elle aujourd'hui qui doit renoncer à sa réserve pour m'aider à réduire les indemnités de réduction. C'est elle qui

culpabilise d'avoir signé à ma place pour le don de cette maison.

Je sais que la loi est ainsi faite, je me moque éperdument de ne pas toucher un centime de cette maison, mais ce soir je suis triste et je ressens une grande injustice.

Pensez-vous que le juge puisse prendre en compte tout cela ? Tout ce que je demande, c'est qu'on me laisse le temps de vendre cette maison pour pouvoir verser les indemnités. Malheureusement vu le contexte actuel, je crains de ne pas réussir à la vendre à la hauteur des indemnités que je dois...

Enfin, concernant le choix de la notaire pour le règlement de la succession, c'est un de mes cousins qui l'a contactée sans demander l'avis des autres héritiers.

ma maman n'a jamais été contactée par cette notaire, si ce n'est pour lui mettre la pression pour qu'elle signe afin que mon cousin vende son terrain.

j'ai été accusée par mon cousin d'avoir fait trainer le règlement de la succession et avoir fait échouer un règlement amiable car je n'ai pas transmis l'avis de valeur de la maison à la notaire.

Pourtant la notaire en question ne m'a envoyé un recommandé me demandant l'avis de valeur seulement 3 ans après le décès de ma grand-mère.

Avant de recevoir ce courrier mes appels et mails sont toujours restées sans réponse.

Depuis l'expertise réalisée en septembre 2022, aucune avancée non plus.

Ma maman et moi avons donc fait le choix de prendre une autre notaire qui n'a jamais pu avoir accès au dossier de succession, aucune réponse de la part de la notaire choisie par mon cousin.

j'estime qu'elle a complètement manqué à son devoir de conseil. Quels sont nos recours face à cette situation ?

Est-il vrai que nous allons devoir payer les frais du notaire en charge de la succession + les frais du notaire que nous avons sollicité pour nous conseiller et nous accompagner ?

Encore merci pour le temps que vous avez bien voulu accorder à mes demandes.

Par Rambotte

S'il y a des donations manuelles d'argent (forcément en avance de part) qu'on peut prouver et dater, eh bien on les intègre dans les calculs, selon le même principe de calcul de la QD, de la réserve et des imputations, dans l'ordre des décès.

Et bien sûr, il y a un passif du défunt à déduire de la masse de calcul (frais d'obsèques).
Les frais de notaire et les droits de succession sont déduits des parts des héritiers, si les fonds successoraux sont suffisants, où ils doivent être payés par chacun (cela ne vous concerne pas).

Pour les frais d'expertise, d'avocat, ils devraient être dus par celui qui les commanditent, mais les frais correspondant aux "dépens" peuvent être mis à charge d'une des parties par le juge.

Par Rambotte

Nous comprenons de votre premier message que c'est un terrain nu qui a été donné en 1975, puis échangé avec un autre terrain nu en 1978.
Ensuite a été construit une maison sur ce terrain, qui est donc devenu un terrain construit, par les dépenses du donataire (le fils ou ses héritiers, plus tard).

Question importante : à quoi correspond la valeur 61400 ? C'est toujours un terrain nu, ou un terrain construit ?
Car vous avez une valeur similaire pour votre donation de terrain déjà construit (65500).

Car dans les calculs, il faut prendre la valeur au décès du terrain donné (ou subrogé) supposé être dans son état au jour de la donation (ou de l'échange). Sans tenir compte de la construction (sauf si elle est aussi financée par la donatrice).

Par j0ha44

Rambotte,

Il s'agit bien d'un terrain nu, l'expert a évalué uniquement le terrain résultant de l'échange, sans la maison construite dessus.

Comme il s'agit d'un terrain constructible, la valeur s'approche de celle de la maison que m'a donné ma grand-mère, dont les parcelles comprises dans la donations sont non-constructibles...

J'aimerais tellement pouvoir comprendre pourquoi ma grand-mère a consenti cette donation hors-part à mon oncle uniquement alors que les 3 autres donations étaient en avance de part. Aucun ne s'imaginait à l'époque qu'un terrain estimé 6000F puisse aujourd'hui valoir 61500 euros. Ce qui fait prendre une toute autre tournure à la succession et à ce que je dois comme indemnité.

En ce qui concerne les frais d'expert, avocats, huissiers, celui qui les commandite bénéficie de l'aide juridictionnelle.
par ordonnance, le juge des référés a dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et supportée à due concurrence de leurs droits par chacun des co-partageants.

Cela concerne donc uniquement les héritiers ou moi également ?

Quel délai maximum peut m'être accordé pour verser l'indemnité à ma tante et mes cousins ?

Concernant les dons manuels, mon avocate peut-elle demander des relevés de compte anciens à la banque (25 ans en arrière) ? Pourra-t-on déterminer à qui ont profité les chèques encaissés ?

Par Rambotte

A priori, vous êtes un tiers dans le partage (vous n'êtes pas cohéritier ni indivisaire dans un bien), mais vous êtes une partie prenante dans l'action en réduction, qui est dirigée contre vous.

Mais là, il faut vraiment demander à votre avocat.

C'est votre mère, cohéritière, qui a droit de demander à la banque des copies de relevés ou de chèques, en tant que continuatrice de la défunte. Pas certain que cela fonctionne avec une demande émanant de l'avocate.
La durée obligatoire de conservation des données bancaires fut de 10 ans pendant une longue période, et est passée à 5 ans récemment, semble-t-il.
Et c'est un service payant, tout comme votre grand-mère aurait payé le service si c'est elle qui avait demandé des copies de relevés ou de chèques.

Pour le délais de paiement de l'indemnité, cela est productif d'intérêts au taux légal (924-3 alinéa 2nd).

Notons aussi qu'il y a un long délai entre le décès et le partage. L'existence de la réduction se calcule au décès (922), avec les valeurs au décès, mais l'indemnité de réduction, une fois acquise l'existence de la réduction, se calcule au partage (924-2).

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165578

Par j0ha44

Pour le délais de paiement de l'indemnité, cela est productif d'intérêts au taux légal (924-3 alinéa 2nd).

Connaissez-vous ce taux ? Les intérêts sont donc au bénéfice des héritiers ?

--> Article 828 : Lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement et que, par suite des circonstances économiques, la valeur des biens qui lui sont échus a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restant dues augmentent ou diminuent dans la même proportion, sauf exclusion de cette variation par les parties.

Comment faudrait-il alors prouver cette variation et qu'entend-on par circonstances économiques ?

Par Rambotte

Relisez en détail le 924-3. Le 828 ne trouverait application que si vous mettiez plus de 10 ans à payer l'indemnité de

réduction, à partir du décès (on appliquerait alors la règle des soultes à l'indemnité).

Le taux d'intérêt légal est public.

Par j0ha44

En effet, merci.

En fait, au delà de l'indemnité de réduction à verser, je vais avoir de nombreux frais : intérêts de retard, diagnostics divers pour vendre la maison, frais d'agence et de notaire, impôts en lien avec la vente de la maison... c'est un cauchemar !

En parlant des diagnostics : L'expert a estimé la maison mais il n'y a pas eu de diagnostics poussés, je pense aux termites notamment car la maison est très vétuste. Si leur présence est avéré, la maison risque encore perdre de la valeur.

Le gratifié peut exécuter la réduction en nature, par dérogation à l'article 924, lorsque le bien donné ou légué lui appartient encore et qu'il est libre de toute charge dont il n'aurait pas déjà été grevé à la date de la libéralité, ainsi que de toute occupation dont il n'aurait pas déjà fait l'objet à cette même date.

Cette faculté s'éteint s'il n'exprime pas son choix pour cette modalité de réduction dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle un héritier réservataire l'a mis en demeure de prendre parti.

est-ce que l'article 924-1 peut s'appliquer dans mon cas ? Faut-il obligatoirement l'accord des héritiers pour la réduction en nature ?

Par j0ha44

" Lorsque la somme due n'est pas payée dans les 2 mois qui suivent la date d'application du jugement, des intérêts légaux simples sont à payer sur la période des 2 premiers mois. Et des intérêts majorés sont à payer au-delà de ces 2 mois.

Si le jugement est applicable immédiatement (exécution provisoire), le délai de 2 mois court à partir de la date de la signification: Acte par lequel une partie informe son adversaire d'un acte ou d'une décision de justice par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) du jugement.

Si le jugement est applicable après un délai (cas d'un jugement pouvant faire l'objet d'appel ou d'opposition), le délai de 2 mois court à partir du jour d'expiration des voies de recours.

Depuis 2015, le taux majoré correspond au taux d'intérêt légal, augmenté de 5 points. "

Vais-je donc avoir des intérêts majorés même si le juge m'accorde un délai ? le taux est actuellement de 8,15 %.

Je ne pourrai pas m'en sortir !

Par Rambotte

Il s'agit d'une indemnité de réduction, gérée par un article spécial quant aux délais de paiement, donc a priori un texte spécial a préséance sur un texte général (référence de ce texte ?).
Mais demandez à votre avocat.

A priori, le 924-1 s'applique avec accord des parties (l'article évoque la possibilité de le faire, pas le droit de le faire), et si un héritier vous a déjà proposé cela sans réponse de votre part, cette faculté est éteinte (le mot "faculté" est employé, pas le mot "droit").

Par j0ha44

Voici le lien en question :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F783

Par Rambotte

Il faut chercher les textes de référence, qui sont mentionnés en bas de page.

Donc c'est l'article L313-3 du Code Monétaire et Financier, article qui semble être un texte général ("condamnation pécuniaire par décision de justice"). Et l'article 1231-7 du Code Civil.
En matière d'indemnité de réduction, l'article 924-3 semble être un texte spécial, réservé à cette matière. Mais comme il indique "sauf convention ou stipulation contraire", les modalités d'un jugement ne sont peut-être pas concernées.

Il faudrait voir avec l'avocat. Ce n'est plus dans mes cordes.

Par j0ha44

Rambotte,

Merci pour tout le temps que vous m'avez accordé pour répondre avec précision à chacune de mes demandes.

J'espérais une issue plus favorable mais je sais désormais à quoi m'attendre.

Vous m'avez beaucoup aidée à y voir plus clair et bien préparer mon rendez-vous avec mon avocate.