



Equilibre des donations entre frères

Par Sakai

Bonjour

Mes parents âgés aujourd'hui de 72 et 74 ans, ont donné il y a 17 ans un terrain constructible de 1800m² à mon frère pour une valeur à l'époque de 70000?. Mon frère a construit sa maison dessus. De mon côté je n'avais rien reçu.

Aujourd'hui, ils aimeraient "rééquilibrer" la succession entre nous 2 (il n'y a pas d'autres enfants). Ils possèdent en plus de leur maison 1 appartement en résidence secondaire. Ils voudraient me donner en nue-propriété cet appartement qui est évalué à environ 160000?. Ils ont donc consulté leur notaire qui leur a dit qu'en me donnant cet appartement, les donations entre mon frère et moi seraient identiques, le terrain de mon frère ayant depuis pris de la valeur (je n'ai pas plus de précisions n'ayant pas été convié à cet entretien chez le notaire).

Or, si je regarde le prix actuel des terrains en vente dans notre commune, il est d'environ 170000? / 1000m². En extrapolant, le terrain de mon frère de 1800m² vaudrait donc dans les 306000?. J'ai bien conscience qu'un terrain déjà construit vaut moins qu'un terrain nu, mais je trouve quand même que l'écart est assez conséquent et que de ce fait, la donation de l'appartement ne compense pas totalement la donation du terrain de mon frère.

Qu'en pensez vous?

Par Rambotte

Bonjour.

Est-ce que la donation avait été faite hors part successorale ?

A défaut, elle est en avance de part, donc rapportable au partage. Il n'y a donc aucun besoin de rééquilibrer, puisque c'est le rapport, lors du partage, qui va rééquilibrer.

En outre, même si la nouvelle donation rééquilibre au jour de la donation, l'équilibre se calcule au partage. Et votre donation de nue-propriété sera réévaluée au partage en pleine propriété, puisque l'usufruit aura disparu. Bref, l'équilibrage aujourd'hui est illusoire.

S'il n'y a pas de nouvelle donation, comment cela se passera-t-il après le second décès ?

On constituera une masse de partage composée de l'appartement possédé au décès, auquel on ajoutera la valeur, au moment du partage, du terrain donné supposé nu. Cette masse sera divisée en 2 pour obtenir les droits de chacun.

L'appartement pourra vous être attribué, soit à charge pour vous de payer une soulte à votre frère si la valeur de l'appartement est plus élevée que vos droits, soit à charge pour votre frère de vous payer une soulte si la valeur de l'appartement est moindre que vos droits.

Et avec la nouvelle donation ?

S'il y a donation de nue-propriété, c'est le même mécanisme : votre frère rapporte à la masse de partage la valeur du terrain supposé nu, et vous rapportez à la masse de partage la valeur de la pleine propriété de l'appartement. Chacun a droit en valeur à la moitié de cette masse. En comparant les deux valeurs, on en déduit qui doit une soulte à l'autre et de quel montant.

Notons qu'il y a deux successions, donc en fait il faut faire deux calculs de partage. En particulier, le terrain était peut-être un terrain familial d'un seul des deux parents.

Enfin, il y a le concept de donation-partage, avec réintégration de la donation déjà reçue (qui sera réévaluée), avec éventuellement une soulte pour compenser la différence au jour de la donation-partage. Mais cela exige l'accord de votre frère pour réintégrer sa donation au sein d'une donation-partage. Les valeurs sont alors figées, et il n'y a pas de rapport des donations-partages.

Par Sakai

Merci pour votre réponse détaillée.

Le terrain appartenait effectivement ma mère seule, qui l'avait reçu en héritage.

D'après ce que j'ai compris, faire la donation de l'appartement maintenant a 2 avantages:

- D'une part réduire les frais car mes parents peuvent me donner chacun 100000? et dans 15 ans à nouveau 100000? (s'ils sont toujours vivants) en limitant les frais de succession
- D'autre part figer la valeur des biens et notamment du terrain qui a tendance a beaucoup augmenter dans notre région.

Il est possible que dans 15 ans, le terrain soit encore plus cher et l'appartement peut-être moins cher du fait de la vétusté et du déclassement des barèmes E, F et G. Ce qui induira un fort déséquilibre entre ce que je vais toucher en héritage et ce que touchera mon frère. Et potentiellement engendrer des conflits familiaux, ce que nous souhaitons éviter.

Par Rambotte

Il faudrait un équilibre pour chaque parent.

Car il y a deux successions, et deux partages, même si les calculs des deux partages se feront ensemble après le deuxième décès.

La donation faite par à votre frère par votre mère ne participera qu'au partage de la succession de votre mère.

Tandis que la donation faite à vous par vos deux parents sont en fait deux donations d'une moitié d'appartement chacun.

Une moitié d'appartement sera rapportée au partage de la succession de votre mère, et l'autre moitié sera rapportée au partage de la succession de votre père, votre frère n'ayant encore rien reçu de votre père. Chacun des partages conduira à une soulte.

La donation simple ne fige nullement les valeurs. C'est le principe du rapport avec revalorisation au moment du partage.

Pour figer les valeurs, il faut une donation-partage conjonctive (deux parents) et cumulative (dans laquelle votre frère accepte d'intégrer sa donation). La donation-partage n'étant pas rapportable au partage puisque le partage est déjà réalisé concernant ces biens donnés en partage.

Supposons que la valeur en nue-propriété de l'appartement entier soit $V1$, et que la valeur actuelle du terrain supposé nu déjà reçu par votre frère soit $V2$.

Pour les calculs liés à la donation (valeur $V1/2$) par votre père d'une moitié de nue-propriété de l'appartement, il faut que vous versiez une soulte à votre frère d'un montant $V1/4$, pour que ce soit équilibré du côté de votre père, qui n'a rien donné à votre frère.

Pour les calculs liés à la donation (toujours valeur $V1/2$) par votre mère de l'autre moitié de nue-propriété de l'appartement, il faut comparer $V1/2$ et $V2$. Il en résultera une soulte égale à la moitié de la différence, dans un sens ou dans l'autre selon ces valeurs, pour que ce soit équilibré du côté de votre mère.

La soulte finale, et dans quel sens, se calcule en combinant les deux soultes.

Par exemple, si $V2=300000$, et si $V1$ (nue-propriété totale) vaut 160000 :

- d'une part vous devez 40000 à votre frère pour le côté paternel (qui vous donne 80000),
- d'autre part votre frère vous doit 110000 pour le côté maternel (qui vous donne 80000 et qui avait donné 300000 à votre frère).

Au total, votre frère vous doit 70000.

Une solution pour diminuer cette soulte est que votre mère vous fasse donations d'autres biens (en évitant que votre père vous fasse donation d'autres biens).

Enfin, une donation-partage a le droit d'être inégalitaire, mais aucun rééquilibrage ne sera possible, puisque la donation-partage n'est pas rapportable. Si l'inégalité est trop élevée vous privant de votre réserve, la donation-partage pourra être réductible.

PS1 J'ai supposé que vos parents avaient des âges voisins faisant que les nues-propriétés de moitiés aient les même

valeurs.

PS2 Le fait de figer les valeurs ne résoudra pas la question du ressentiment de se sentir désavantagé parce que le bien qu'on a reçu dans la donation-partage s'est retrouvé dévalorisé (toi, tu as eu plus de chance parce que tu as reçu un bien qui s'est fortement revalorisé).

Par Sakai

Merci pour vos explications, c'est plus clair maintenant