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

Donation d'usufruit de mes beaux-parents à leur deux filles

Par Visiteur

En 1994 mes beaux-parents ont donné à leurs deux filles leurs biens immobiliers (1 propriété agricole et 2 maisons d'habitation) dans le cadre d'une donation-partage en avancement d'hoirie.

Le premier lot attribué à ma belle-soeur est composé de la nue-propriété d'une maison d'habitation (habitée par mes beaux parents et dont ils se sont réservé l'usufruit leur vie durant) et de diverses parcelles de terres et bois.

Le deuxième lot attribué à ma femme est composé d'une maison d'habitation en pleine propriété (habitée par la grand-mère de ma femme et dont elle s'est réservé sur une partie un droit d'usage et d'habitation) et de diverses parcelles de terres et bois.

Ces deux lots ont été estimés à la même valeur.

Mon beau-père est décédé en 2003.

Aujourd'hui ma belle s?ur souhaite avoir la pleine propriété de la maison afin de la donner à son fils pour qu'il habite une partie, ma belle mère gardant un droit d'usage et d'habitation sur l'autre partie.

Pour ce faire ma belle mère est d'accord pour abandonner à son usufruit au profit de ma belle s?ur, nu-propriétaire de la maison.
Elle souhaite le faire dans le cadre d'une donation partage (l'abandon de l'usufruit au profit du nu-propriétaire étant considéré comme une donation).
Pour que la donation soit équitable elle propose de donner à ma belle-s?ur l'usufruit de la maison et à ma femme une soulte équivalente à la valeur de l'usufruit, ma belle-mère ayant 75 ans cette valeur serait de 30% de la valeur en pleine propriété de la maison.
Cette donation est-elle équitable,ne risque t'il pas d'avoir de grosses differences de valeurs rapportées lors de la liquidation de la succession.

La question que je me pose est : quelle sera la valeur de l'usufruit rapportée lors de la liquidation de la succession est-ce la valeur au jour du décès ou la valeur au jour de la donation partage?

Par Visiteur

Cher monsieur,

La question que je me pose est : quelle sera la valeur de l'usufruit rapportée lors de la liquidation de la succession est-ce la valeur au jour du décès ou la valeur au jour de la donation partage?

Aucune!

Tous les biens acquis par donation partage ne sont pas rapportables à la succession.

Les droits de donation étant payés dès maintenant, il n'y aura pas d'impôt de succession à régler.

En quelque sorte, tout ce qui a fait l'objet d'une donation partage est en quelque sorte "oublié" lors de la succession.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette réponse très rapide.

j'ai bien compris que les biens acquis par donation partage sont acquis definitivement et ne sont pas rapportables à la succession surtout que dans ce cas à chaque donation les deux héritiers ont reçu chacun la même valeur.
Pourtant le notaire préparant cette donation me dit qu'au moment de la succession ont vérifie qu'il n'y ai pas atteinte à la réserve pour ce faire il ajoute :
- la valeur au jour de la première donation des deux maisons en pleine propriété et des diverses parcelles ce qui fait que ma belle soeur à été "avantagée" de la valeur de l'usufruit la maison
- la valeur de l'usufruit au jour du décès soit Zéro donné a la deuxième donation et la valeur de la soulte équivalent à la valeur de l'usufruit au moment de la deuxième donation. Ce qui fait que ma femme est avantagée de la valeur de la soulte - celle de l'usfruit à la prmiére donation.Ce que nous ne voulons pas.

Par Visiteur

Cher monsieur,

j'ai bien compris que les biens acquis par donation partage sont acquis definitivement et ne sont pas rapportables à la succession surtout que dans ce cas à chaque donation les deux héritiers ont reçu chacun la même valeur.
Pourtant le notaire préparant cette donation me dit qu'au moment de la succession ont vérifie qu'il n'y ai pas atteinte à la réserve pour ce faire il ajoute :

Oui, oui, le notaire a raison. En fait, ce n'est pas un rapport au sens strict du terme. C'est ce que l'on appelle le reconstitution de la masse du défunt. C'est pour ça que j'avais pas compris mais problème réglé!

Pourtant le notaire préparant cette donation me dit qu'au moment de la succession ont vérifie qu'il n'y ai pas atteinte à la réserve pour ce faire il ajoute :
- la valeur au jour de la première donation des deux maisons en pleine propriété et des diverses parcelles ce qui fait que ma belle soeur à été "avantagée" de la valeur de l'usufruit la maison
- la valeur de l'usufruit au jour du décès soit Zéro donné a la deuxième donation et la valeur de la soulte équivalent à la valeur de l'usufruit au moment de la deuxième donation. Ce qui fait que ma femme est avantagée de la valeur de la soulte - celle de l'usfruit à la prmiére donation.Ce que nous ne voulons pas.

Le notaire a bien raison mais je doute que la soulte porte atteinte à la réserve héréditaire puisque globalement, la répartition s'est fait d'une manière égalitaire (à l'exception de la soulte). Vu que votre femme n'a qu'une s?ur, la quotité disponible est égale au tiers de l'intégralité du patrimoine.

En conséquence, il ne devrait pas y avoir de problème.

Très cordialement.

Par Visiteur

Donc les valeurs prises en compte lors de la reconstitution de la masse du défunt seraient(comme le prévoit le notaire):
- les valeurs en pleine propriété des biens immobiliers donnés lors de la première donation-partage évaluées au jour de la donation.
- la valeur de l'usufruit au jour du décès soit zéro et la valeur de la soulte au jour de la donation pour la deuxième donation.

Ce qui me pose problème c'est la valeur de l'usufruit puisque l'article 1078 du code civil est on ne peut plus clair lors d'une donation partage (ce qui est le cas ici)les biens sont évalués au jour de la donation-partage et non au décès.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Donc les valeurs prises en compte lors de la reconstitution de la masse du défunt seraient(comme le prévoit le notaire):
- les valeurs en pleine propriété des biens immobiliers donnés lors de la première donation-partage évaluées au jour de la donation.
- la valeur de l'usufruit au jour du décès soit zéro et la valeur de la soulte au jour de la donation pour la deuxième donation.

Ce qui me pose problème c'est la valeur de l'usufruit puisque l'article 1078 du code civil est on ne peut plus clair lors d'une donation partage (ce qui est le cas ici)les biens sont évalués au jour de la donation-partage et non au décès.

C'est effectivement difficile à comprendre mais je vais essayer de vous l'expliquer.

L'article 1078 s'applique bien à la situation: C'est à dire que l'on prend en compte la valeur de la maison en question à la date de la donation partage.

Vous pensez, tout logiquement qu'il faudrait prendre deux valeurs:

-Valeur de la nue propriété au moment de la première donation partage.
-Valeur de l'usufruit au moment de la seconde donation partage.

Mais c'est oublié qu'un démembrement de propriété obéit à des règles très particulières!

Depuis l'arrêt de la Cour de cassation (1ère civ. 5 février 1975 : BC I, n° 52.), une donation de nue propriété est équivalente, d'un point de vue successoral, à une donation en pleine propriété.

Pourquoi me direz vous?

Et bien parce qu'une donation de nue propriété ou une donation de pleine propriété sont équivalentes si l'on se place au décès du De cujus. En effet, au décès du De cujus, on va remarquer que les deux enfants ont reçu la même chose : Chacun aura eu une maison en pleine propriété.

Concrètement, si un père a deux maisons d'égale valeur et donne, en avance d'hoirie, à l'un de ses enfants la nue-propriété d'une des maisons, et à l'autre enfant la pleine propriété de l'autre maison, à la succession chacun sera considéré comme ayant reçu la même chose.

En conséquence, une donation en nue propriété est toujours évaluée comme une donation en pleine propriété au niveau de l'avantage procuré à l'enfant.

Il s'en suite qu'une donation ultérieure de l'usufruit n'est pas prise en compte puisqu'elle était indirectement prise en compte dans la première donation de la nue propriété..

Si vous n'avez pas compris, je m'en excuse.. Je vous jure que c'est très difficile..

Très cordialement.

Par Visiteur

J'ai bien compris et j'avoue que la situation est compliquée.

Vous pensez, tout logiquement qu'il faudrait prendre deux valeurs:

-Valeur de la nue propriété au moment de la première donation partage.
-Valeur de l'usufruit au moment de la seconde donation partage.

Mais c'est oublié qu'un démembrement de propriété obéit à des règles très particulières!

Depuis l'arrêt de la Cour de cassation (1ère civ. 5 février 1975 : BC I, n° 52.), une donation de nue propriété est équivalente, d'un point de vue successoral, à une donation en pleine propriété.

J'ai bien compris mais ce n'est pas cela qui me gène c'est
la non prise en compte de la donation de l'usufruit dans la succession, car ma belle mère n'a pas de revenus assez importants pour payer une maison de retraite et l'argent qu'elle possède ne permettrait pas de faire le complément très longtemps.
Si elle garde son usufruit, la location de son logement permettrait de faire le complément et le surplus éventuel être partagé à la succession, alors que si elle le donne il n'y a plus cette possibilité, ses deux filles devront payer le complément à part égale, une pouvant tiré des revenus de la location grâce au don d'usufruit et l'autre non cela sans

aucune compensation.
J'en conclus que le plus "équitable" serait que ma belle mère garde son usufruit, au moins sur une partie de la maison.
Si je ne suis pas été clair je m'en excuse, mais la situation compliquée.
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si elle garde son usufruit, la location de son logement permettrait de faire le complément et le surplus éventuel être partagé à la succession, alors que si elle le donne il n'y a plus cette possibilité, ses deux filles devront payer le complément à part égale, une pouvant tiré des revenus de la location grâce au don d'usufruit et l'autre non cela sans aucune compensation.
J'en conclus que le plus "équitable" serait que ma belle mère garde son usufruit, au moins sur une partie de la maison.
Si je ne suis pas été clair je m'en excuse, mais la situation compliquée.

Je vous comprends tout à fait, le système est loin d'être parfait. Dans votre cas effectivement, la solution serait injuste. Disons que cette règle a été établit pour faire face une grande majorité des cas à savoir, ne pas préjudicier l'enfant qui a reçu la pleine propriété par rapport à un autre enfant qui a bénéficié quant à lui, d'une donation en nue propriété.

Je trouve dommage de renoncer à cette donation dans la mesure où vous êtes tous d'accord et entretenaient visiblement de bons rapports.

Dans ce cas, il serait intéressant de conclure un pacte successoral. Ce pacte ressemble à une donation partage mais avec en prime, une renonciation à la réserve héréditaire. Autrement dit, si au moment du décès, on s'aperçoit qu'un héritier a trop perçu, alors l'autre héritier en pourra pas lui demander une quelconque indemnité.

Très cordialement.