



Succession rapport de don

Par Audenet21

Bonjour,

Succession de Monsieur X - 4 héritiers A B C D

Actif 10 000 ?

2001 Achat maison 49 545 ? en démembrement par A et X : usufruit par X (30 %) et nue- propriété par A (70 %)

2001 X a fait un don de 28 965 ? à A + la quotité disponible sur la succession.

2025 Décès de X ? Que vont recevoir B C et D si la maison est vendue 60 000 ?

Merci pour votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Au moment du décès M. X était donc seul usufruitier du bien et M. A seul nu-propriétaire. L'usufruit de M. X s'est éteint du fait de son décès. M. A est donc devenu plein-propriétaire de la maison.

Si la maison est vendue 60 000 euros, M. A va recevoir 60 00 euros.

Pour le reste de la succession, il faudrait préciser le lien de parenté entre le défunt et les héritiers.

Par Audenet21

Précision les quatre héritiers sont les enfants de Monsieur X

La donation faite à A en 2001 doit normalement être réintégrée fictivement dans la succession mais quel calcul pour les 3 autres enfants lors de la vente de la maison ?

L'actif est de 10 000 ? (en dehors de cette donation)

Merci d'avance

Par Isadore

La maison n'a rien à voir avec la succession, puisque l'usufruit s'est éteint au décès de X. Elle est la seule propriété de A qui en fait ce qu'il veut et ça ne regarde pas ses frères et soeurs. L'achat en démembrement n'est pas considéré comme une donation, et l'usufruit inexistant n'a pas à être pris en compte dans la succession.

La donation de 28 965 euros doit être réintégrée dans la succession. Si cette somme a servi à acquérir un bien, elle doit être réévaluée en fonction de la valeur du bien au moment du décès. Le notaire saura vous dire s'il faut réévaluer et comment.

Par défaut, au vu des informations communiquées, la masse successorale est de : 28 965 + 10 000 euros. Si la quotité disponible est dévolue à A, le partage se fait ainsi :

1. A reçoit 9741,25 euros au titre de la quotité disponible + 1/4 de la réserve ($29223/4 = 7305,75$) soit 17 047 euros.
2. Chacun des autres enfants reçoit 7305,75 euros (1/4 de la réserve)

Par Rambotte

Bonjour.

Une remarque, plus que des valeurs "reçues", ce sont plutôt les valeurs des droits à obtenir.
Car évidemment, les 3 enfants ne peuvent "recevoir" 7305? chacun sur une somme de 10000? effectivement disponible pour être distribuée?
L'enfant donataire devra indemniser les 3 autres, pour qu'ils obtiennent leur part de réserve.

Je confirme qu'il n'y a aucune prise en compte de la maison, s'agissant d'une acquisition en démembrement.

Ou bien voulez-vous dire qu'il s'agit en fait d'une donation indirecte, seul votre père ayant payé cette acquisition en démembrement ?

Par Audenet21

La donation de 28 965 ? à servi à A pour payer une partie de la nue propriété lors de l'achat en démembrement de la maison.
Il conviendrait donc de la réévaluer pour l'intégrer à la succession puisque la maison achetée 49 500 ? en démembrement entre A et X serait revendue 60 000?.
A a donc perçu plus que ce qui doit lui revenir dans la succession, réserve + quotité disponible au regard des 3 autres enfants.
Que doit faire A envers les 3 autres enfants lors de la vente de la maison ? Quel est le calcul à faire et comment cela se passe-t-il ?
Merci

Par Rambotte

Vous n'aviez pas précisé que l'argent donné à A a servi à acquérir une part du bien (en nue-propriété). L'autre partie du bien a bien été financée par A ?

Il faut donc réévaluation la donation pour refaire les calculs.

A ne doit rien faire lors de la vente du bien.

Le rapport fait partie des opérations de partage, processus indépendant de la vente.

La valeur de la NP acquise était de 34681,50 (70% de 49545), financés par une donation de 28965, soit à 83,517% environ.
La donation doit donc être réévaluée à 83,517% de la valeur au décès pour l'évaluation de la QD.

Si le bien est vendu avant le partage, l'indemnité de réduction se calcule sur le prix de vente. A moins que le prix de vente serve à acquérir un nouveau bien.

Supposons une valeur du bien au décès de 60000. Valeur de la donation pour la réunion fictive : $60000 \times 83,517\% = 50110$.

Masse de calcul de la QD = $10000 + 50110 = 60110$.
QD du quart = 15028 environ. Réserve globale 45082. Réserve individuelle 11270 environ.

La donation 50110 épuise la QD 15028. L'excédent 35028 (représentant 58,38% du bien) est sujet à réduction.

Lors du partage, il faut donc rapporter à la masse de partage (à égalité) 58,38% de la valeur de la maison à l'époque du partage (si pas encore vendue).

Par Audenet21

Bonjour,
Dans votre réponse vous réévaluez la donation à 83,517 % de la valeur de vente de la maison, mais le don ne représentait que 83,517 % de la nue-propriété pas de la valeur de la maison puisque X a financé l'usufruit.

Monsieur X ? 4 enfants A B C D héritiers
2001 Achat d'une maison en démembrement avec A
Achat de la maison pour un montant de 49 545,93 ?
Usufruit financé par Monsieur X 14 863,78 ? (30%)

Nue-propriété financée par A pour un montant de 34 682,78 ? (70 %) répartis comme suit 28 965,31 ? don par X + 5 717,47 ? fonds propres de A

Monsieur X a de plus par testament donné la quotité disponible de ses biens à A ;

Succession au décès de X - actif 10 000 ?

Y aura-t-il lieu de réévaluer la donation pour la réintégrer à l'actif fictivement, quel sera le calcul ?

Quelle part pour chacun des enfants si A vend la maison 60 000 ? ?

Que devra faire A qui aura vraisemblablement perçu plus que sa part ?

Merci

Par Rambotte

L'usufruit est éteint, la réunion fictive se fait donc en pleine propriété. La donation a permis d'acquérir 83,5% de la maison (certes grevée d'usufruit). La réunion fictive est donc de 83,5% de la valeur de la maison (qui n'est plus grevée d'usufruit).

A l'inverse, si le donateur fait une donation hors part d'usufruit, la réunion fictive est nulle, puisque l'usufruit est éteint.

Oui, il y a lieu de réévaluer la donation, ce que j'ai fait dans mes calculs, une fois au décès pour évaluer la QD (masse de calcul de la QD, et on constate que la donation est réductible : A devra une indemnité de réduction à la masse de partage à égalité), et une fois au partage (pour le calcul -proportionnel- de l'indemnité de réduction à ajouter à la masse de partage).

Pour le calcul de la QD, la maison n'est pas vendue, donc c'est la valeur au décès de la maison.

Si la maison n'est pas vendue au partage, c'est la valeur de la maison au partage qui est la référence de calcul de l'indemnité de réduction.

Si la maison est vendue, et que le prix de vente n'est pas remployé à l'acquisition d'un nouveau bien dont la dépréciation n'est pas inéluctable, la référence de calcul de l'indemnité de réduction est le prix de vente.

Par Rambotte

Dans le dernier message, le financement et l'origine des deniers sont explicites : apport de deniers personnels et apport de deniers reçus par donation pour l'acquisition du bien grevé d'usufruit.

Par Audenet21

La donation a été faite avant l'achat pour financer en partie la nue propriété.

Par CLipper

Merci pour cette précision. Bonne journée

Par Rambotte

Il y a des erreurs sur les centimes avec vos chiffres.

X a acquis 100% de l'usufruit de la maison pour 14863,78? (30% de 49545,93?).

A a acquis 100% de la maison grevée d'usufruit pour 34682,15? (70% de 49545,93?), dont 83,516% grâce à une donation d'argent (28965,15?), et 16,484% grâce à des deniers personnels (5717,00?).

Vos centimes n'étant pas justes pour les 70%, j'ai fait l'hypothèse d'un apport personnel d'euros entiers.

La donation a permis à A d'acquérir 83,516% de la maison grevée d'usufruit.

Pour la réunion fictive à la masse de calcul de la QD, il faut donc ajouter 83,516% de la valeur au jour du décès de la maison grevée d'usufruit. Or l'usufruit étant éteint au décès, c'est donc aussi 83,516% de la valeur en pleine propriété.

La maison n'est pas vendue à ce stade pour évaluer le droit à réduction, qui se mesurera en fraction de la maison. Mais l'indemnité de réduction se calcule (proportionnellement) au partage.

Si la maison n'est pas encore vendue au moment du partage, on se réfère à la valeur de la maison au partage pour calculer, proportionnellement, l'indemnité de réduction.

Si la maison est vendue, et que le prix n'a pas servi à acquérir un bien dont la dépréciation n'est pas inéluctable, on se réfère au prix de vente.

Si le prix a servi à acquérir, on se réfère à la valeur du bien subrogé.

L'indemnité de réduction rejoint la masse de partage à égalité entre les 4 héritiers.

La valeur au décès n'est pas forcément la valeur de revente.

Par Audenet21

Je ne suis toujours pas d'accord. A n'a acquis que la nue propriété soit 70 % de la valeur de la maison (acte notarié) cette nue propriété a été réglée par le don + des deniers personnels.

Le don ne représente que 58,46 % de la maison (83,516 % de la nue propriété).

On ne peut pas recalculer le don pour réintégration sur 83,516 % de la totalité de la maison

ou cela reviendrait à dire que l'on réintègre l'usufruit ???? et il ne faut pas oublier qu'elle a financé une partie de la nue propriété avec des fonds propres

Par Rambotte

Vous avez tort, désolé, il faudra vous y faire. On n'acquiert pas une valeur, on acquiert un bien ou un droit sur un bien.

X a acquis 0% de la maison, et a acquis 100% de l'usufruit de la maison. X n'a pas acquis 30% de la maison.

A a acquis 100% de la maison. Cette maison étant grevée d'usufruit, la valeur d'acquisition est réduite à 70%. A n'a pas acquis que 70% de la maison.

Parmi les fonds ayant permis d'acquérir 100% de la maison, 83,5% proviennent d'une donation. A a bel et bien acquis 83,5% de la maison grâce à la donation. L'argent donné s'est subrogé en 83,5% de la nue-propriété, donc 83,5% de la propriété grevée d'usufruit.

Oui, quelque part, ça donne l'impression qu'on réintègre l'usufruit. Mais ce n'est pas stricto sensu une réintégration de l'usufruit. C'est le fait qu'on prend la valeur de la chose donnée ou subrogée au décès ou au partage. Or l'usufruit est éteint au décès, donc c'est la valeur en pleine propriété. La jurisprudence est constante sur ce point. Elle résulte simplement de l'application du 922 pour la réduction (et du 860 pour le rapport des donations). Pour l'indemnité de réduction, on applique le 924-2 si le 922 implique réduction.

D'ailleurs, inversement, celui qui a reçu en donation un usufruit qui est resté viager sur la tête du donateur ne doit rien à la succession puisque la valeur de sa donation est nulle au décès, l'usufruit étant éteint.

Par Audenet21

Merci pour votre réponse avec laquelle j'ai un peu de mal.

Peut-elle être opposée au notaire qui ne calcule pas du tout comme vous...

Pour lui le calcul se fait comme suit pour la réévaluation :

don / valeur financement total du bien x par la valeur actuelle
(qui correspondra à la vente)

Merci

Par Rambotte

Par curiosité, vous êtes A, ou l'un des 3 autres.

Déjà, êtes vous d'accord sur le fait de l'agent donné par X a permis à A de payer 83,5% de sa nue-propriété ?

Comme il y a un legs de QD, il faut faire des calculs de QD.
Or ces calculs de réunion fictive doivent obéir aux règles d'ordre public de l'article 922 du code civil.

Si on considère que la donation est une donation indirecte de 83,5% de la nue-propriété du bien, il faut évaluer la valeur au décès de la chose donnée (on suppose que l'état du bien n'a pas changé depuis l'acquisition). Au décès, la nue-propriété devient la pleine propriété, et donc la valeur de la donation à réunir fictivement est de 83,5% de la pleine propriété.

Si on considère que c'est une donation de somme d'argent, on devrait appliquer la règle de subrogation du 922 (à moins qu'on considère qu'elle n'a lieu qu'en cas d'aliénation préalable, selon une lecture chronologique du 922). Si on applique la subrogation, la chose acquise grâce à l'argent donné (dont la dépréciation n'est pas inéluctable) est 83,5% de la nue-propriété, et on en revient au cas précédent pour la réévaluation au décès. Sinon (lecture du 922 sans subrogation) on réunit fictivement simplement le montant de la somme d'argent (je ne pense pas que la jurisprudence considère l'absence de subrogation dans ce cas là).

Par Audenet21

Bonsoir,
Je suis la maman de B C D, première épouse de X
A est la fille de son second mariage.
?a donation et l'achat de la maison ont été fait en 2001 alors que cette enfant n'avait que 8 ans. La partie de nue propriété en fonds propres est une donation de sa mamamnet qui ne nous regarde en rien.
Par contre mes enfants peuvent ils demander à voir l'acte d'achat de la maison ?
Je suis d'accord pour dire que la donation de 28945 ? a bien financé 83,5 % de la nue propriété au moment de l'achat.

Par Rambotte

Comment a été déclarée la donation dans l'acte d'acquisition ? Expressément hors part ? A défaut elle est en avance de part.

Notons qu'avec les deux méthodes de calcul (et même avec la donation du montant nominal), après calcul des imputations, même avec imputation préalable sur la réserve, la donation épuise la QD à elle seule.
Conséquence : il n'y a plus rien à léguer par testament au titre de la QD. Le testament ne sert à rien, puisqu'il ne peut accorder d'avantage supplémentaire.

Si la donation n'est pas déclarée hors part, la donation est rapportable en intégralité à la masse de partage à égalité entre les 4 héritiers. La valeur du rapport est celle de la donation revalorisée au décès, donc la valeur de 83,5% du bien au décès (application du 860 et 860-1), l'usufruit ayant disparu.

Par Rambotte

Les actes de vente sont publiés au SPF (Service de la Publicité Foncière). Ils sont publics.

Ils peuvent être obtenus en faisant une demande de copie d'acte (15?). Pour cela, il faut la référence de publication de l'acte.

Au préalable, il faut donc faire une demande de renseignements (12?) sur le bien (ou sur une personne), avec sa référence cadastrale (ou l'état civil de la personne). En retour, on a l'historique des actes ayant porté sur le bien (ou auxquels a participé la personne), avec les références de publication de ces actes.

Les demandes sont à faire au bureau du SPF dont dépend le bien.

Mais bien sûr, il n'est pas interdit de demander au notaire des informations sur la donation incluse dans l'acte de vente.

Par Rambotte

Au fait, la mère de A est une conjointe survivante, participant à la succession ?
Qui ne pourrait avoir aucun droit en propriété sur les biens présents au décès, mais qui pourrait avoir l'usufruit si donation entre époux.

Par Audenet21

Bonjour,

Merci pour tous ces renseignements.

La mère de A est une aussi une ex-conjointe dont il a divorcé en 2002.

Je ne devrais pas m'occuper de cette succession mais mes enfants me demandent de me renseigner pour eux car ils sont perdus dans les mails que leur envoie le notaire. Ils n'avaient aucun contact avec leur demi-soeur qui ne les a même pas informés du décès du père.

Le notaire mentionne les articles 922 puis 860 du code civil.

Ensuite je vous mets en copié collé le calcul qu'il fait : (A se nomme Marine) :

je vous précise que la maison a été acquise au prix de 325.000,00 Francs soit 49.545,93 Euros, que votre père a acquis l'usufruit qui s'élevait à 30% soit 97.500,00 Francs (soit 14.863,78 Euros) et que Marine a acquis la nue-propriété pour 70% représentant 227.500,00 Francs (soit 34.682,15 Euros)

Si l'actif net de la succession est par exemple 10.000,00 Euros.

Auquel il faut ajouter le montant de la donation réactualisé, au titre de la réunion fictive des libéralités, dont la formule à prendre en compte pour la réévaluation de l'indemnité est la suivante :

Montant du don de somme d'argent / valeur du financement total du bien x valeur actuelle du bien.

Soit dans votre exemple : $28.965,31 / 57.930,63 \times 60.000,00 = 29.999,99$ Euros (qui correspond à la réévaluation du don au titre de la réunion fictive des libéralités).

La masse pour le calcul de la réserve héréditaire et la quotité disponible est la suivante : $10.000 ? + 29.999,99 ? = 39.999,99 ?$.

La réserve héréditaire est de $\frac{3}{4}$ soit environ 30.000,00 ? revenant pour $\frac{1}{4}$ chacun soit une réserve héréditaire individuelle de 7.500,00 ?.

La quotité disponible est d' $\frac{1}{4}$ soit environ 10.000,00 ?.

Sur ces montants, il convient d'imputer les libéralités :

Pour Marine : on impute en priorité sur sa part de réserve héréditaire individuelle le montant réactualisé du don soit : $29.999,99 ? - 10.000,00 ? = 19.999,99 ?$

Puis on impute subsidiairement sur la quotité disponible : $19.999,99 ? - 10.000,00 ? = 9.999,99 ?$.

La quotité disponible est intégralement absorbée et il y a un dépassement sur la réserve héréditaire, une indemnité de réduction est donc due. Elle s'élève au montant du dépassement, soit 9.999,99 ?.

Nous ne comprenons même pas d'où vient la somme de 57 930,63 ? qui est utilisée pour le calcul !

Pourrai-je vous adresser un message privé si nécessaire ? Merci pour vos réponses

Par CLipper

57 mille et qqes= 14mille + 34 mille

Non ? Non ! Doit y avoir une erreur de calcul

Par Rambotte

Déjà, il y a une coquille dans les mots, puisqu'il parle de réévaluation de l'indemnité, alors qu'à ce stade, il s'agirait de la réévaluation de la donation.

Le montant bizarre correspond à 380000F. Y aurait-il des coûts d'acquisition de 55000F pris en compte ?

L'erreur détectée sur les centimes provient de la division par 6.55957 dans la conversion en euros (la conversion arrondie d'une somme n'est pas égale à la somme des conversions arrondies).

Le point intéressant et qu'il fait référence au 860, ce qui veut dire que la donation d'argent ayant servi à acquérir est en avance de part, donc soumise au rapport dans la masse de partage. Le fait que ce soit en avance de part est aussi prouvé par le fait qu'il impute sur la réserve, puis sur la quotité disponible.

Son imputation est d'ailleurs fausse.

La donation 30000 s'impute sur la réserve 7500, qui est servie, reste 22500, qui s'impute sur la QD 10000, qui est épuisée, absorbée, reste 12500. Il a pris 2 fois 10000, au lieu de prendre 7500 puis 10000.

L'autre point intéressant est qu'il en conclut que la QD est épuisée par la donation.

Or quelle que soit la méthode de calcul de réévaluation, le montant nominal, ma méthode de calcul que je persiste à dire qu'elle est la bonne, et sa méthode, que ce soit avec son montant bizarre ou avec le montant du prix total, on arrive

à la même conclusion importante : la donation épuise déjà la QD, donc le testament ne peut plus rien léguer au titre de la QD.

Note : quel est le texte exact du testament ?

Dès lors, il y a le choix entre demander la réduction de la donation, ou demander le rapport pur et simple de la donation, puisqu'elle est en avance de part, donc rapportable. La donation est à la fois réductible et rapportable. Il faut choisir le rapport, dans l'application du 825 !

La masse de partage en 4 parties égales est égale aux biens existant 10000 + le rapport de la donation, valeur actualisée de la donation (30000 selon son calcul, bien plus selon le mien). La valeur du rapport est selon le 860 et 860-1, et se fait avec la valeur à l'époque du partage, tandis que les calculs de QD se font avec la valeur au décès. Le bien peut changer de valeur entre le décès et le partage.

Il faudrait que vous ayez votre propre notaire.

Par Audenet21

Merci je vais essayer d'avoir la copie du testament.

Pour ce qui est de prendre notre propre notaire, c'est difficile car mes enfants sont en trois endroits différents en France et ça je ne peux pas le faire à leur place.

J'ai regardé pour demander l'acte de vente de la maison mais je ne détiens pas les références cadastrales qui sont demandées dans les deux formulaires 3233SD ET 3236SD, je n'ai que l'adresse du bien.

Pourriez-vous m'expliquer en termes simples ce que vous voulez dire par : Dès lors, il y a le choix entre demander la réduction de la donation, ou demander le rapport pur et simple de la donation, puisqu'elle est en avance de part, donc rapportable. La donation est à la fois réductible et rapportable. Il faut choisir le rapport, dans l'application du 825 ! Je ne suis pas du tout formée aux termes notariaux et souvent j'ai l'impression de lire du chinois.

Pour le moment tout cela est fictif puisque la maison n'est pas vendue (les 60 000 ? ont été pris pour un exemple de calcul et l'actif n'est pas de 10 000 ? mais de 5 700 ? selon un de ses mails précédents)

Au départ il n'était même pas question de la donation et de la maison dans la succession, la notaire ne les mentionnaient pas mais je savais qu'il y avait une indivision avec Marine

Par Rambotte

Il ne faut pas mettre des valeurs fictives, cela peut remettre en cause les conclusions des calculs.

Et rien n'est fictif du fait que la maison ne soit pas vendue. Il n'y a aucune obligation qu'elle soit vendue. Vos enfants devront percevoir une soulte lors du partage, qui pourra être versée par tout moyen.

Pour les calculs de QD, c'est la valeur au décès qu'il faut déterminer, et pour le calcul du partage, c'est la valeur au moment du partage qu'il faudra déterminer.

Vous trouverez des tonnes de sites internet expliquant les donations en avance de part, qui maintiennent l'égalité dans le partage (via le rapport de la donation), et les donations hors part qui avantagent un héritier. Mais si l'avantage est trop important, il est réductible.

Après, une donation en avance de part peut aussi se retrouver réductible par le jeu des calculs d'imputation sur la réserve et sur la quotité disponible. Ces calculs se font dans votre cas à cause du testament. Sans testament, on serait passé directement au calcul du partage avec rapport.

Si vous avez l'adresse du bien, vous pouvez tenter de le repérer sur le cadastre en ligne. Si quelqu'un peut s'y rendre et voir visuellement la maison, c'est plus facile pour repérer la bonne maison sur le plan cadastral, et trouver le n° de parcelle.

Par Audenet21

Bonjour,

Est-ce que moi qui n'ai rien à voir avec la succession peux demander une copie de l'acte de vente de la maison ou est-ce uniquement les héritiers ?

De même pour le notaire je ne dois pas pouvoir les représenter Puisqu'ils sont majeurs...

J'ai la copie du testament sur lequel est mentionné le don de la quotité disponible de tous les biens et la copie de la donation. Je ne peux pas vous les transmettre sur ce message car il y a les noms et je ne voudrais pas qu'ils soient publics.

Par Rambotte

Relisez ma réponse, les actes publiés au Service de le Publicité Foncière sont publics.

Tout le monde peut savoir qui possède quoi à quel endroit en matière immobilière, sous réserve de connaître l'état civil de la personne, ou a qui appartient tel bien identifié.

Vos enfants peuvent vous mandater (donner procuration) comme leur représentante dans le règlement de la succession. Le mandat peut préciser l'étendue de votre mandat.

Le testament semble bien léguer la quotité disponible, ce qui signifie léguer ce qu'il peut rester de la quotité disponible après imputation des donations.

Que voulez-vous dire par "le testament mentionne la copie de la donation" ? C'est un testament olographe ou notarié ?

Vous pouvez reproduire le texte en anonymisant tout.

Dans le texte précédent que vous aviez reproduit, c'est le notaire (ou un clerc) qui donne un exemple avec 10000? pour l'actif présent au décès ? Je ne vois pas trop l'intérêt d'un exemple...

Notons que l'actif réel étant plus faible que celui de l'exemple, cela ne va pas remettre en cause le fait que la donation épuise la quotité disponible.

Par Audenet21

Bonjour,
J'ai voulu dire j'ai la copie du testament et la copie du don manuel les 2 en PDF;

Le testament est manuscrit, je l'ai en PDF et je ne sais pas comment vous l'envoyer mais il stipule en 1996 donner la quotité disponible de ses biens à Marine née en 1993. Je pense qu'il a été déposé chez un notaire...
A l'époque de ce testament mon ex-époux avait de l'argent, il n'était pas encore divorcé de la mère de Marine.

Pour la donation, il a rempli le formulaire CERFA 11278#02 ET 50586#02 :
Déclaration don manuel spontané
Donateur 1 père 190 000Frs
Donateur 2 mère 190 000 Frs
Donataire Marine née le 19/05/1993
en date du 13/02/2001

Pour ce qui est du texte reproduit en copié collé il émane de la notaire chargée de la succession par Marine sans qu'elle n'ait demandé l'avis des autres héritiers...

Pour le moment mes enfants n'ont eu que des contacts par mail avec cette notaire qui leur a demandé expressément d'accepter un devis fourni par Marine pour faire vider la maison afin de la mettre rapidement en vente. Ce à quoi mes enfants ont donné leur accord.

Peuvent-ils encore changer de notaire et me donner mandat ?

Par Rambotte

On comprend d'où viennent les 380000F (convertis en le montant dont on se demandait d'où il sortait).

Si dans l'acte de vente de 325000F, décomposée en usufruit 97500F, et nue-propriété 227500F, cette dernière étant elle-même décomposée en 190000F (donation père) et 37500F (donation mère), cela signifie que la part de A dans les frais d'acte (frais de notaire) a été payée grâce au surplus de la donation de sa mère (il a même dû lui en rester).

Il n'y a donc pas à comptabiliser les sommes données par sa mère.

La donation d'argent du père (190000) s'est subrogée en la fraction 83,5% environ de la nue-propriété du bien (190/227,5), le père donateur étant usufruitier de cette fraction du bien (et du reste).

Je suis sur smartphone en ce moment, donc difficile d'insérer facilement un lien, mais j'ai trouvé un lien qui confirme (arrêt de cour de cassation) que pour la réunion fictive et pour le rapport, l'usufruit étant éteint, c'est la valeur en pleine propriété de la chose subrogée qu'il faut prendre.

Il faut donc bien réunir fictivement 83,5% de la valeur en pleine propriété au jour du décès, et il faudra rapporter 83,5% de la valeur en pleine propriété à l'époque du partage (donc de son prix de vente le cas échéant).

Cela dit, on arrive toujours à la même conclusion, la donation épuise et dépasse la quotité disponible (et est réductible, mais on s'en contrefiche), et A n'a droit à aucun surplus sur l'actif successoral au décès.

Une fois cette conclusion établie, on passe au partage, avec le rapport à la masse de partage de la donation en avance de part, pour diviser cette masse de partage en 4 parts égales.

Par Audenet21

Merci beaucoup, je suis entrain de demander les actes au Service des publicités foncières.

Quand vous le pourrez voudriez vous m'adresser le lien de l'arrêt de la Cour de cassation ?

Par ailleurs mes enfants peuvent-ils encore changer de notaire puisqu'ils n'ont en rien choisi celle-là ?

Par Rambotte

On peut trouver en tapant dans un moteur de recherche "évaluation lors de la réunion fictive des donations de sommes d'argent" (site du cabinet canopy).
On doit en trouver d'autres.

Même en ayant donné un mandat au notaire, on doit pouvoir rompre un mandat, et choisir un autre notaire.

En plus, la somme des intérêts de vos 3 enfants, s'ils sont d'accord ensemble, devrait l'emporter sur les intérêts de A, et donc le notaire qui tient la plume devrait être celui de vos enfants.

Si la mère de A avait été conjointe survivante, cela aurait été son notaire qui tient la plume.

Par Audenet21

Bonjour,

Je reviens vers vous maintenant que j'ai obtenu l'acte de vente dont je vous mets des extraits afin que vous puissiez voir comment la donation apparait dans l'acte. Cela vous permettra de me confirmer les calculs de l'évaluation lors de la réunion fictive des donations de sommes d'argent

Bonjour,

Je reviens vers vous maintenant que j'ai obtenu l'acte de vente dont je vous mets des extraits afin que vous puissiez voir comment la donation apparait dans l'acte. Cela vous permettra de me confirmer les calculs de l'évaluation lors de la réunion fictive des donations de sommes d'argent

Acte du 5 mars 2001

REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE ENTRE LES ACQUEREURS

M. Fernand XXXXXXX, en son nom personnel,

M. et Mme Fernand XXXXXXX/XXXXXX, au nom et comme administrateurs légaux purs et simples de Melle Marine XXXXXXX, leur fille mineure,

Déclarent que les droits de propriété se répartiront de la manière suivante :

? LA TOTALITE EN USUFRUIT ,pendant sa vie, pour M. Fernand XXXXXXX,

?

- LA TOTALITE EN NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au décès de M Fernand XXXXXXX, pour Melle Marine

XXXXXXX.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

En outre, la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS Ci325 000F

A titre d'information il est indiqué que cette somme correspond à la contre valeur de quarante-neuf mille cinq cent quarante-cinq euros et quatre-vingt-treize cents (49 545,93 ?), un euro valant 6,55957 francs;

Ce prix est payé comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, savoir :

Par M. Fernand XXXXXXXX, à concurrence de la somme de QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (97 500F), partie du prix s'appliquant au droit d'usufruit acquis par lui.

Et par les représentants légaux de Melle Marine XXXXXXXX, à concurrence de DEUX CENT VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (227 500F), partie du prix s'appliquant au droit de nue-propiété acquis par cette dernière.

PROVENANCE DES FONDS POUR LE MINEUR

M. et Mme Fernand XXXXXXXX/XXXXXXX, agissant en leur qualité d'administrateurs légaux purs et simples de Melle Marine XXXXXXXX, déclarent que le paiement de la somme de deux cent vingt sept mille cinq cents francs (227 500F), a été effectué au moyen de fonds donnés par eux à Melle Marine XXXXXXXX, à concurrence de cent quatre vingt dix mille francs (190 000F) chacun, suivant déclaration de don manuel faite spontanément par eux à la recette des impôts de Blois-Nord (41), le 13 février 2001 sous le numéro 55.

Par Rambotte

La dernière phrase ne permet pas vraiment de conclure.

Il y a le prix d'acquisition de la nue-propiété 227500, et des frais de notaire dont on ignore le montant, les deux ayant été payé grâce aux donations.

On ne sait donc pas si 227500 = 190000 (père) + 37500 (mère), et donc les frais de notaire payés par la mère sur le reste de sa donation 152500 (et il doit en rester en cash pour la fille).

Mais cela pourrait être aussi 227500 = 113750 (père) + 113750 (mère), et les frais de notaire payés par les deux parents à égalité sur le reste de leurs donations 76250 chacun (et il doit en rester en cash pour la fille de la part de chaque parent).

Et toute autre solution intermédiaire.

La solution la plus avantageuse serait de dire que la donation du père a entièrement servi à financer l'acquisition du bien, le surplus étant financé par la mère.

Par Audenet21

Dans ses mails la notaire considère que la totalité de la donation du père a servi à financer la nue-propiété du bien.

L'usufruit étant éteint le calcul se fera bien sur la totalité de la valeur du bien ?

Par CLipper

Bonsoir, Il est quand même que les 2 parents participent par donation a X francs CHACUN donc a part égale non ?

il faut peut être connaître le montant des frais sur cet achat ...

Par Audenet21

Les parents étaient divorcés et ce bien était uniquement acheté pour être la résidence principale du père.

Par Rambotte

Bonsoir, Il est quand même que les 2 parents participent par donation a X francs CHACUN donc a part égale non ?

Deux fois 190000, ça fait 380000, ce qui couvre largement les 227500 + part de la fille dans les frais de notaire, part qui

ne doit pas faire 152500...

Donc on ne sait pas comment sont réparties entre les deux parents les sommes données servant à l'acquisition.

On pourrait tout aussi bien dire que les 190000 de la mère servent à acquérir la nue-propriété, le surplus étant payé grâce à la donation du père, dont il reste une part disponible en cash, qui sera rapportée pour son montant.

Dans les calculs, on va donc être obligé de faire des hypothèses, puisqu'ici on ne tient compte que de la donation du père.

Par CLipper

Oui bien sur, les 2 parents ont donné plus qu'il ne fallait pour cet achat de nue propriété mais il ont donné la même somme et comme rien n'est précisé quant à la répartition, je pense qu'on peut supposer qu'ils ont donné 50/50 de chaque poste qui constitue le tout.

Enfin pour moi, le père a donné 50% de ce qui a permis l'achat de la nue propriété

Par Rambotte

C'est une possibilité, mais le clerc de notaire semble dire que les 190000 du père ont servi à acquérir la nue-propriété, ce qui est une hypothèse favorable. Reste à voir si la fille donataire conteste.

Par CLipper

Oui favorable à BCD.

Sûrement que le clerc de notaire n'a pas envie de se faire suer avec les calculs.

Et pour A, la donataire, faudra qu'elle soit vraiment bien briefée par ailleurs pour savoir qu'elle peut contester. Si le clerc lui dit que c'est parce que son père lui a donné 190 000 francs, acte d'achat et déclaration de don à l'appui...

Par Rambotte

En outre, cela ne change pas grand chose, la donation continue d'épuiser la quotité disponible, et il ne reste rien à léguer au titre de la QD.

Pour le partage, on continue de rapporter la donation en avance de part, donc la moitié de la valeur du bien, et le surplus d'argent donné au nominal.

Par Audenet21

Bonjour,

Pour en finir et pour bien suivre votre raisonnement :

"Marine a bel et bien acquis 83,5% de la maison grâce à la donation. L'argent donné s'est subrogé en 83,5% de la nue-propriété, donc 83,5% de la propriété grevée d'usufruit."

Pour le partage lors de la succession il faudra donc réintégrer 83,5 % de la valeur du bien en pleine propriété puisque l'usufruit est éteint.

C'est bien là que s'applique l'article 825 du code civil ?

Merci pour toutes vos réponses à ces questions.

Demande faite par un de mes enfants à son notaire pour les représenter, il ne veut pas disant que cela leur coûterait trop cher ?. Ils vont certainement continuer avec celle choisie par Marine mais en se défendant grâce à vos informations (articles du code civil, calculs etc)

Par Rambotte

L'idée de CLipper, c'est que, et la mère, et le père, ont donné chacun :

- 113750F (17341?) pour acquérir une moitié de nue-propriété

- 76250F (11624?) en surplus (ayant pour partie servi à payer la part des frais de notaire)
Total par parent 190000.

La masse de calcul de la QD est donc 10000? (actif présent au décès) + 30000? (valeur au décès d'une moitié de maison) + 11624? (donation d'argent au nominal) = 51624?. La QD = 12906? et la réserve individuelle de chacun = 9680?.

La donation 30000+11624=41624 s'impute sur la réserve 9680 qui est servie, et le surplus 31944 s'impute sur la QD 12906 qui est épuisée (l'excédent 19038 est sujet à réduction mais on s'en contrefiche, s'agissant d'une donation en avance de part), le testament ne sert à rien, il n'y a plus rien à léguer au titre de la QD.

On peut passer au partage.

La masse de partage est 10000? (actif présent au décès) + 30000? (rapport d'une moitié de maison) + 11624? (rapport au nominal) = 51624?. Part de chacun 12906?. A devra payer une soulte 28718? qui cumulée aux 10000? présents permet de servir les parts de B, C et D : 38718 = 3x12906.

Sur l'idée de CLipper selon laquelle les participations des parents seraient égales dans l'acquisition via donation, on arrive aux mêmes principes de calculs, mais avec des valeurs différentes, puisque l'argent donné qui n'a pas servi à acquérir est pris en compte pour son montant, et non pour la valeur de la fraction acquise du bien.

Par Audenet21

Je suis sûre que seule la donation du père a été totalement investie pour l'achat de la nue-propriété soit 83,5 % de cette nue propriété

Le calcul pour la succession se ferait donc sur la valeur en pleine propriété pour la réintégration soit 83,5 % de cette valeur en pleine propriété ?

Je ne voudrais pas dire de bêtises. Pouvez-vous me redonner les numéros d'articles du code civil à prendre en compte s'il vous plaît ?

Merci d'avance pour votre aide précieuse.

Par CLipper

Sur l'idée de CLipper selon laquelle les participations des parents seraient égales dans l'acquisition via donation, on arrive aux mêmes principes de calculs, mais avec des valeurs différentes, puisque l'argent donné qui n'a pas servi à acquérir est pris en compte pour son montant, et non pour la valeur de la fraction acquise du bien.

Bonjour,

Oui et c'est cela qui change la donne et qui fait que le 50% donation père est favorable à A, non ?

Si oui, c'est le notaire choisi par A qui joue en sa défaveur...(normalement, le notaire chargé de la succession se doit d'être impartial..)

Ce qui me gêne aussi, c'est qu'on navigue entre les % de droits mélangés à des valeurs tantôt en francs de 1996, euros de 2001(alors que c'est encore des francs je crois)
Donc pleins de nombres très incertains...

Je ne voudrais prendre le parti de A mais si elle vend la maison qui valait 325kf en 2001 60ke aujourd'hui en 2025 et que le testament ne lui a rien rapporté, vu de loin càdire sans faire de calcul, je ne dirai pas elle a été avantagée (bien sûr mise à part d'éventuelles AV)

Par Rambotte

Faire un calcul moitié moitié serait plus favorable à A, puisqu'une partie de la donation n'est pas réévaluée en fonction de la valeur du bien.

Effectivement, elle n'a pas été avantagée.

Pour qu'elle ait été avantagée, il aurait fallu que son père fasse une donation hors part de l'argent, ce qui ne semble pas

être le cas, puisque le notaire impute la donation sur la réserve puis sur la quotité disponible.

Ou que la donation en avance de part de l'argent soit beaucoup plus faible, pour qu'il n'y ait pas d'imputation sur la quotité disponible, ce qui aurait rendu efficace le legs testamentaire de la quotité disponible.

Par CLipper

Je suis sûre que seule la donation du père a été totalement investie pour l'achat de la nue-propriété soit 83,5 % de cette nue propriété

Est ce que la donation du père a été suffisante pour faire l'achat ?

Si non, (la donation de) la mère a participé à l'achat. Après ce qui manquerait dans ce cas dans l'acte d'achat, c'est des précisions sur la participation de la mère...

Par Rambotte

Je suis sûre que seule la donation du père a été totalement investie pour l'achat de la nue-propriété soit 83,5% de cette nue propriété

On sait que ce n'est pas suffisant (la donation du père ne couvre que 83,5% de la nue-propriété).

Quel document écrit vous permet d'être assurée que l'argent donné par le père a été totalement investi, la mère n'ayant fait que compléter ?

L'acte notarié ne précise rien, en fait. On sait seulement que 2x190000F, soit 380000F, ont été donnés, couvrant largement le prix d'acquisition et les frais afférents, mais sans répartition concrète de l'aide des deux donateurs.

La seule chose qui pousse à la solution (défavorable pour A) choisie par le notaire, c'est que le bien est destiné à la jouissance du père, ce qui "pourrait" induire qu'il soit le donateur principal.

Tant que A ne conteste pas, on peut laisser faire.

En revanche, il ne faut pas laisser faire le calcul de % en valeur à l'acquisition, et il faut demander le rapport après avoir constaté l'épuisement de la QD suite à donation.

Par Audenet21

"il ne faut pas laisser faire le calcul de % en valeur à l'acquisition, et il faut demander le rapport après avoir constaté l'épuisement de la QD suite à donation."

J'avoue ne plus rien comprendre, le calcul de % en valeur est ce que vous m'avez expliqué avec les 83,5 % de la nue-propriété devenue pleine propriété au décès ?

Que veut dire le rapport après avoir constaté l'épuisement de la QD suite à donation ? Vous m'avez parlé de l'article 825 du code civil, de la jurisprudence de l'arrêt de la cour de cassation, du fait que la notaire invoque l'article 860 ...

Je ne sais plus ce que je dois expliquer à mes enfants pour que ce soit clair... et qu'ils puissent s'appuyer sur des informations précises pour répondre au calcul erroné qui leur a été soumis, bizarre pour vous comme pour Clipper.

Pouvez-vous me dire en termes simples à la portée de tout un chacun, n'ayant aucune connaissance en matière de succession ce qui peut être invoqué dans leur réponse pour défendre leurs droits simplement et honnêtement.

Merci d'avance

Par Rambotte

La donation est en avance de part.

S'il n'y avait pas eu de testament léguant la QD, aucun calcul de QD n'aurait été requis.

On aurait directement procédé au partage en procédant au rapport de la donation au partage.

Comme il y a un testament léguant la QD, il faut calculer combien il reste de QD à léguer, suite à l'imputation de la donation. La réponse est que la donation a déjà épuisé la QD, et donc qu'il n'y a rien à léguer parmi les biens présents au décès. Cette réponse est la même quels que soit les calculs, ceux erronés du notaire (avec son % en valeur), ou les

bons (avec le % de nue-propriété acquis grâce à la donation, que ce soit 83,5% ou avec la nouvelle hypothèse de CLipper 50%).

Une fois acquis qu'il n'y a rien à léguer, on passe au partage, la masse de partage étant composée (selon le 825) des biens présents et du rapport de la donation (la valeur du rapport étant selon le 860 pour les biens acquis, et 860-1 pour les sommes d'argent).

Si l'hypothèse favorable est que l'acquisition a entièrement utilisé la donation du père, cette donation représente 83,5% du bien en nue-propriété. Le rapport est donc de 83,5% du bien en pleine propriété. Partez là-dessus tant que A ne réagit pas.

Si l'hypothèse moins favorable (si A conteste la répartition des donations père-mère dans l'acquisition) est que l'acquisition est par moitiés par les donations parentales, une fraction de donation représente 50% du bien en nue-propriété, et le surplus est une donation d'argent ne servant pas à acquérir. Le rapport est donc de 50% du bien en pleine propriété et de ce surplus au nominal sans revalorisation.

Le point crucial est de contester le fait que ce soit une indemnité de réduction. C'est une donation en avance de part, entièrement rapportable à la masse de partage. Chose à dire au notaire.

Pouvez-vous me dire en termes simples à la portée de tout un chacun, n'ayant aucune connaissance en matière de succession ce qui peut être invoqué dans leur réponse pour défendre leurs droits simplement et honnêtement. C'est un sujet fondamentalement technique, qui n'est objectivement pas simplifiable dans du langage de tous les jours. Si on veut faire ça seul, il est indispensable de s'investir un minimum dans la compréhension technique des principes. Si c'est nécessaire, il faudrait se faire assister de son propre notaire, qui pourrait contester les calculs de son confrère, voire d'un avocat.

Par Audenet21

Merci beaucoup.

Pour le moment on attend un retour du notaire suite à ses calculs bizarres, ensuite on verra ce qui va être notifié pour pouvoir répondre correctement.

Par CLipper

Bonsoir,

En attendant,

Pour le fun: si A renonce à la succession (mais pas au legs), cela donnerai quoi ?

Par Rambotte

La donation devient hors part, et elle épuise la QD tout de suite par l'imputation directe sur la QD. Donc le legs ne sert à rien, elle pourrait renoncer à tout.

Ce coup-ci, elle doit une indemnité de réduction égale à l'excédent, qui rejoint la masse de partage en 3 parts.

En fait, cela va être pareil, puisqu'ils sont 4, et que la QD est du quart.

Par Rambotte

Vous pourriez faire des commentaires comme suit :

Dans vos calculs vous évaluez la valeur de la donation comme un % de la valeur du bien, pour en déduire la revalorisation de ce %.

Or ici, une donation manuelle d'argent (donc par défaut en avance de part) s'est subrogée en une fraction de nue-propriété. Il faut donc évaluer la valeur de cette fraction subrogée. Il est constant que la revalorisation au décès pour la réunion fictive, ou au partage pour le rapport, doit se faire en pleine propriété puisque l'usufruit est éteint.

Notons que cette nouvelle valeur ne modifie en rien la conclusion des calculs d'imputation sur la réserve puis subsidiairement sur la quotité disponible. Votre conclusion demeure valable, la quotité disponible est épuisée par la donation. Il n'y a donc plus rien à léguer au décès au titre de la quotité disponible, et aucun avantage supplémentaire n'est retiré par A sur les biens présents au décès.

Vous faites ensuite des calculs de réduction de la donation pour ce qui a excédé l'imputation sur la quotité disponible. Mais la donation est en avance de part, donc intégralement rapportable à la masse de partage. Dans l'application du 825, nous demandons l'ajout des valeurs sujettes à rapport, plutôt que l'ajout des valeurs sujettes à réduction.

Mais signalé par votre notaire voire mieux par un avocat, cela aurait tellement plus de poids. Car une réaction habituelle pourra être "elle ne va pas m'apprendre mon métier".

Par Audenet21

Merci beaucoup pour ce message très important pour nous.

Nous pourrions l'utiliser pour notre réponse.

Merci encore.

Par Audenet21

J'ai bien pris note de ce que vous m'avez conseillé.

Je vous mets en copié collé des extraits de mails émanant du notaire afin que je puisse faire une réponse circonstanciée quels sont les articles du Code Civil à invoquer 922, 924-2,860,860-1, 825 avec jurisprudence cour de cassation ?

D'une part je constate que les calculs ont été rectifiés puisque faux au départ, mais surtout qu'en aucun cas ils ne sont faits sur la pleine propriété.

D'autre part quels sont les frais qui peuvent se greffer au prix d'acquisition et être comptés dans le prix de vente pour les calculs ? le contrat de vente ne mentionne que « la liquidation des droits pour un montant de 2 422,87 ? » alors qu'il est compté un total de frais de 8 384,70 ? ? doit-on demander les justificatifs ?

Copies :

Tout d'abord, je vous précise qu'il est indiqué dans l'acte d'acquisition par votre père et Madame Marine XXX que ce dernier lui a fait un don manuel d'un montant de 190.000,00 Francs soit 28.965,31 Euros en date du 13 février 2001.

Concernant le montant de l'indemnité de réduction, cette valeur pourra être calculée une fois qu'il aura été trouvé un acquéreur pour la vente de la maison ce qui nous indiquera la valeur actuelle de la maison. En effet, le montant donné par votre père doit être réactualisé en fonction de la valeur actuelle de la maison puisque la donation de somme d'argent a servi à financer l'acquisition de la maison de CELLETES. Néanmoins, pour qu'un acquéreur soit trouvé, il convient que la maison soit débarrassée des meubles s'y trouvant d'où la nécessité d'avoir votre retour concernant le devis que je vous ai transmis dans mon précédent mail d'un montant de 1900 Euros HT.

Je me suis rapprochée de Madame Marine XXX afin d'obtenir son accord pour vous transmettre la déclaration de don manuel faite en son temps auprès de l'administration fiscale. Vous trouverez ci-joint ledit document. Cela vous permettra d'avoir la preuve des informations indiquées dans mon précédent mail, vous permettant d'ôter toute suspicion à cet égard. En effet, vous constaterez à la lecture de ce document que votre père a effectivement donné la somme de 190.000,00 Francs et que le surplus a été donné par sa mère.

Par ailleurs, je vous précise que la maison a été acquise au prix de 325.000,00 Francs soit 49.545,93 Euros, que votre père a acquis l'usufruit qui s'élevait à 30% soit 97.500,00 Francs (soit 14.863,78 Euros) et que Marine XXX a acquis la nue-propriété pour 70% représentant 227.500,00 Francs (soit 34.682,15 Euros).

Concernant le calcul de l'indemnité de réduction, vous visez dans vos courriers l'article 860 du Code civil mais ce dernier s'applique à la règle du rapport qui intervient dans un deuxième temps. Pour ce qui traite de la réduction, il convient de se reporter à l'article 922 du Code civil.

Vous constaterez à la lecture de ce dernier que cette indemnité se calcule de la manière suivante : la réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur. On réunit fictivement à cette masse les biens dont il a disposé par donation, d'après leur état au jour de la donation et leur valeur lors de l'ouverture de la succession, après qu'en ont été déduites les dettes ou charges les grevant.

Autrement dit, on recompose la masse composant le patrimoine de votre père au jour de son décès et on y réincorpore la valeur du don manuel afin de reconstituer le patrimoine du défunt tel qu'il aurait été à son décès s'il n'avait jamais rien donné à personne. Cette réunion est dite fictive parce qu'elle est purement comptable. On réactualise le don manuel en fonction de la valeur actuelle de la maison corrélativement à la valeur donnée pour acquérir ce bien afin de rechercher quelle aurait été la valeur du don s'il était resté dans son patrimoine toutes ces années.

C'est sur cette base qu'on calcule la valeur de la quotité disponible et de la réserve héréditaire.

Ensuite, il convient d'imputer les libéralités, sur la réserve héréditaire prioritairement et la quotité disponible subsidiairement. Aujourd'hui, le patrimoine de votre père est composé de très peu d'actifs. L'essentiel de son patrimoine réside dans la donation faite à Marine XXX. En conséquence, votre réserve héréditaire est forcément imputée et c'est pour cela qu'elle est redevable d'une indemnité de réduction égale au montant de ce dépassement. Cette indemnité est répartie de manière égalitaire entre tous les héritiers réservataires puisqu'elle permet à chaque héritier réservataire d'avoir sa part de réserve, part dont vous n'avez pas le droit d'être privé.

Puis, on doit procéder à l'application de l'article 860 du Code civil concernant le rapport de la donation. Le rapport doit être fait selon la valeur au jour du partage, afin de connaître la dette de rapport due par Marine XXX. A ce titre, de me permettre de vous rappeler que le partage aura lieu concomitamment à la signature de l'acte de vente, c'est donc le prix de vente qui aura été convenu avec le futur acquéreur qui sera mentionné. Les calculs pourront donc être établis lorsqu'une promesse de vente aura été régularisée.

Bonjour à tous,

D'une part, j'ai pris bonne note de votre accord pour que Madame Marine XXX avance les frais concernant le débarras de la maison et que votre quote-part relative à cette facture soit prise sur la part vous revenant.

D'autre part, concernant les valeurs la somme de 57.930,63 Euros représente le montant total de l'investissement (quote-part de prix et de frais). En effet, lors de l'achat, il y a eu des frais d'acquisition et ces derniers sont à prendre en compte dans les calculs.

Aussi, je vous confirme que les calculs sont les suivants :

Pour Marine : on impute en priorité sur sa part de réserve héréditaire individuelle le montant réactualisé du don soit : $29.999,99 \text{ ?} - 7.500,00 \text{ ?} = 22.499,99 \text{ ?}$

Puis on impute subsidiairement sur la quotité disponible : $22.499,99 \text{ ?} - 10.000,00 \text{ ?} = 12.499,99 \text{ ?} =$ montant du dépassement.

A nouveau, je vous rappelle que l'usufruit s'éteint au décès de l'usufruitier, il doit en aucun cas être pris en compte dans les calculs. La seule chose à prendre en compte est le montant du don manuel.

Merci encore pour votre aide !!!

Par Rambotte

Si il n'y avait pas un testament qui donne la quotité disponible, aucun calcul de réduction du 922 et aucun calcul d'imputation n'auraient été à faire, la donation de 190000F étant manuelle et ayant donc été faite en avance de part, à défaut de mention expresse que cette donation était hors part. On serait directement passé au partage avec le rapport de la donation dans la masse de partage, selon le 860-1 et 860.

Article 860-1

Le rapport d'une somme d'argent est égal à son montant. Toutefois, si elle a servi à acquérir un bien, le rapport est dû de la valeur de ce bien, dans les conditions prévues à l'article 860.

Article 860

Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.

Si le bien a été aliéné avant le partage, on tient compte de la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation. Si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tient compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation du nouveau bien était, en raison de sa nature, inéluctable au jour de son acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

(?)

Article 922

La réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur.

Les biens dont il a été disposé par donation entre vifs sont fictivement réunis à cette masse, d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession, après qu'en ont été déduites les dettes ou les charges les grevant. Si les biens ont été aliénés, il est tenu compte de leur valeur à l'époque de l'aliénation. S'il y a eu subrogation, il est tenu compte de la valeur des nouveaux biens au jour de l'ouverture de la succession, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

On calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer.

Les calculs de réduction du 922 ne sont à faire que parce qu'il y a un testament donnant la quotité disponible, et qu'il convient donc de savoir ce qui peut être légué à ce titre.

Or les calculs démontrent qu'il n'y a plus de quotité disponible au décès, la donation l'ayant épuisé, par imputation

subsidaire, après première imputation sur la réserve. Le testament ne sert à rien. Il n'y a plus rien à percevoir au titre du testament sur les biens présents au décès.

Rien ne vous oblige à vous limiter à seulement réduire une donation qui est intégralement rapportable à la masse de partage. Dans l'application du 825, vous ne demandez pas une indemnité de réduction, vous demandez un rapport intégral. Il n'y a donc aucune indemnité de réduction à calculer.

Article 825

La masse partageable comprend les biens existant à l'ouverture de la succession, ou ceux qui leur ont été subrogés, et dont le défunt n'a pas disposé à cause de mort, ainsi que les fruits y afférents.

Elle est augmentée des valeurs soumises à rapport ou à réduction, ainsi que des dettes des copartageants envers le défunt ou envers l'indivision.

Le testament n'ayant rien pu léguer, la quotité disponible étant déjà épuisée, les biens existant à l'ouverture de la succession sont intégralement pris dans la masse partageable.

On l'augmente ensuite des valeurs soumises à rapport, la donation étant en avance de part. Inutile de se limiter aux valeurs soumises à réduction. Il est complètement idiot de demander la réduction d'une donation rapportable, sous prétexte qu'elle a épuisé la quotité disponible dans des calculs d'imputation (qui n'ont existé qu'à cause du testament) !

Pour les calculs du 922, il faut connaître le vrai actif net successoral. C'est 10000? ou ce n'est pas 10000? ? Vous aviez semblé dire que c'était une illustration.

Il faut aussi réactualiser la donation au décès.

La donation 190000F a permis d'acquérir environ 83,5% de la nue-propriété 227500F. La valeur à réunir fictivement est la valeur au décès du bien subrogé (mais dans son état au jour de l'acquisition), donc, puisque l'usufruit est éteint, 83,5% de la valeur au décès du bien en pleine propriété.

Ce qui permet de calculer la QD et la réserve de chacun, puis de procéder aux calculs d'imputations, qui permettent de conclure que la donation a épuisé la QD, et qu'il n'y a rien à léguer sur les biens présents au décès au titre du testament. Une fois cette conclusion établie, le sujet de la QD et de la réserve est clôturé, il n'y a aucune réduction à faire, la donation étant rapportable à la masse de partage.

Pour la valeur de rapport, elle se détermine à l'époque du partage. Selon le 860-1, la donation d'argent s'est subrogée en envire 83,5% de la nue-propriété du bien. La valeur de rapport est donc de 83,5% de la valeur en pleine propriété du bien à l'époque du partage (mais dans son état au jour de l'acquisition), l'usufruit étant éteint (ou de son prix de vente).

Si vous deviez dire quelque chose au notaire, c'est :

- Nous comprenons l'utilité des calculs d'imputation suite au 922 : ils permettent de montrer que la donation a épuisé la quotité disponible, et donc qu'il ne reste rien à léguer au titre du testament sur les biens présents au décès.

- Mais nous ne demandons pas la réduction de cette donation, ni d'indemnité de réduction. Nous choisissons de demander son rapport à la masse de partage selon le 825, puisque selon le 843, tout héritier doit rapporter sa donation, dès lors qu'elle n'est pas faite expressément hors part (donation manuelle par essence en avance de part, sans acte ultérieur lui conférant un caractère hors part*).

* à ce sujet, le texte exact (anonymisé) du testament est important, mais il semble acquis pour le notaire qu'elle est bien en avance de part, vu les imputations qu'il calcule.

Je pense qu'il vous faudrait un avocat qui comprenne mes assertions, et qui pourrait vous aider dans l'interaction avec le notaire.

Par Audenet21

Bonjour,

J'espérais n'avoir plus à vous importuner avec mes questions mais je viens de prendre connaissance de votre réponse et une question me taraude. Les calculs de réduction se font sur la valeur des biens au décès, et comme il y a testament il faut savoir ce qui peut être légué au titre de la QD ?

Nous savons maintenant que l'actif successoral sera inférieur à 10 000 ?, mais nous n'avons pas encore le prix de la maison (renseignement pris dans ce secteur elle peut se vendre entre 120 000 et 150 000 ? compte tenu du terrain) mon fils veut demander une évaluation par des agents immobiliers. Prendre un exemple de 60 000 ? a peut-être faussé tous les calculs ?

La valeur de la maison fera varier la réévaluation de la donation et aussi la quotité disponible.

L'important est que le calcul se fasse bien sur la pleine propriété, ce que la notaire refuse et dément chaque fois. Pour elle l'usufruit est éteint et ne doit en aucun cas être pris en compte dans les calculs. C'est ce point particulièrement qu'il nous faut défendre puisqu'il fait toute la différence. Doit-on insister sur le 825, le 860 et 860-1 ou 843 ?

Je vais essayer de construire un courrier cohérent pour mes enfants, ensuite je les laisserai décider s'ils veulent ou non

prendre un notaire ou un avocat suivant la réponse qui leur sera faite. Ils n'ont pas d'argent ce qui les fait hésiter car les coûts sont souvent élevés et je ne peux pas les aider.

Merci encore pour votre aide et surtout votre patience mise à me répondre.

(une fois mon courrier préparé pourrai-je vous le soumettre pour éviter toute erreur, et dois-je demander les justificatifs des frais comptés dans le prix d'acquisition et qui ne correspondent pas à l'acte de vente ?)

Par CLipper

Bonjour,

L'important est que le calcul se fasse bien sur la pleine propriété,

Juste une remarque: la notaire n'a peut être pas complètement tort de prendre valeur revalorisée NP (mais elle n'évoquerait pas le bon motif - usufruit éteint-).

La donation n'a pas servi à acheter la maison.

A a acheté la nue propriété avec une donation d'argent

Nous ne sommes peut être pas dans le même cas qu'une donation d'un bien immo avec réserve d'usufruit...

(je me suis toujours demandé pourquoi le père (et la mère d'ailleurs qui a donné la même somme d'argent à A leur fille) avait procédé ainsi. J'ai cru que c'était motivé par le fait que donation d'argent, pas de frais notariés mais peut être que cela a aussi l'avantage de ne considérer que la NP pour la succession. C'est une simple question que je me pose.)

Par Rambotte

Je pensais que "Merci encore pour votre aide !!!" était une nouvelle demande d'aide suite à votre long message, et pas un remerciement pour toutes mes réponses apportées dans la discussion.

C'est justement parce que l'usufruit est éteint que la valeur au décès (pour la réunion fictive), et la valeur à l'époque du partage (pour le rapport), de la chose subrogée sont des valeurs en pleine propriété !

Et là, il y a de la jurisprudence.

[url=https://www.canopy-avocats.com/jurisprudence/succession-evaluation-lors-de-la-reunion-fictive-des-donations-de-sommes-dargent/]https://www.canopy-avocats.com/jurisprudence/succession-evaluation-lors-de-la-reunion-fictive-des-donations-de-sommes-dargent/[/url]

Voir le paragraphe "Précision par la Cour de cassation".

[url=http://cabinetgimalac.free.fr/avocatmobile/partage-et-succession-2/rapport-a-la-succession.html]http://cabinetgimalac.free.fr/avocatmobile/partage-et-succession-2/rapport-a-la-succession.html[/url]

La solution est constante. Si l'usufruit réservé par le donateur s'éteint au décès de ce dernier, le bien donné en nue-propriété doit être rapporté pour sa valeur en pleine propriété comme l'a jugé la cour de cassation.

Ceci est vrai aussi bien pour la réunion fictive du 922 que pour le rapport du 860 : on évalue le bien donné (ou subrogé) au moment du décès ou au moment du partage, donc en pleine propriété s'il a été donné (ou acquis) en nue-propriété avec réserve d'usufruit au profit du donateur.

Les calculs sont à refaire, mais cela ne change pas la donne, puisque la valeur de la donation sera encore plus grande, et va continuer d'épuiser la quotité disponible.

On va prendre 10000? pour les biens au décès, et 120000? pour la valeur du bien au décès. Attention, il ne faut pas prendre en compte des améliorations du bien faites par la donataire. Il faut évaluer la valeur actuelle du bien supposé ne pas avoir été amélioré par la donataire depuis l'acquisition (par exemple grâce à la donation de la mère dont il devait rester quelque chose suite à l'acquisition et le paiement des frais d'acte). Lire le 922 et le 860 qui parlent de l'état au jour de la donation, ou de l'acquisition en cas de subrogation. Il est normal qu'on ne tienne pas compte des plus-values qui sont du fait des dépenses faites par la donataire.

La donation d'argent se subroge toujours en 83,5% de la nue-propriété du bien.

Masse de calcul de la QD = 10000 (biens présents au décès) + 83,5% de 120000? (= 100200, réunion fictive de la valeur au décès du bien subrogé, qui se trouve être en pleine propriété suite à extinction de l'usufruit) = 110200?

Quotité disponible = 27550? (1/4)

Réserve individuelle = 20663? (1/4 de 3/4)

Imputations : la donation en avance de part 100200 s'impute sur la réserve 20663, qui est servie. Le reste à imputer = 79537 s'impute subsidiairement sur la QD 27500, qui est épuisée. L'excédent = 51987, mais on s'en contrefiche

puisqu'on ne demande pas la réduction d'une donation en avance de part, on demande son rapport.

Toujours la même conclusion, la donation épuise la QD, il n'y a donc plus rien à léguer au titre de la QD donnée par testament. Ce serait pareil avec 150000? pour l'évaluation du bien.

Pour le partage, vous ne demandez pas la réduction de la donation, ni donc le paiement d'une indemnité de réduction (ce que vous avez le droit de demander, mais vous n'êtes pas obligée), vous demandez le rapport de la donation à la masse de partage.

Cela résulte du 843 alinéa 1er, que je n'avais pas reproduit.

Article 843

Tout héritier, même ayant accepté à concurrence de l'actif, venant à une succession, doit rapporter à ses cohéritiers tout ce qu'il a reçu du défunt, par donations entre vifs, directement ou indirectement ; il ne peut retenir les dons à lui faits par le défunt, à moins qu'ils ne lui aient été faits expressément hors part successorale.

Les legs faits à un héritier sont réputés faits hors part successorale, à moins que le testateur n'ait exprimé la volonté contraire, auquel cas le légataire ne peut réclamer son legs qu'en moins prenant.

Puisque la donation n'est pas hors part successorale, la donataire ne peut pas conserver pour elle la quotité disponible que la donation a épuisée. Les calculs d'imputation ne sont que des calculs comptables, comme souligné par le notaire. Ils ne donnent pas de droit à la QD sur une donation en avance de part qui s'impute sur la QD.

Le 843 vous permet d'exiger le rapport intégral de la donation en avance de part.

Le 825 explique que la masse de partage est égale aux biens présents au moment du partage (10000?) augmentée de la valeur de rapport (83,5% de la valeur du bien au moment du partage, ou de son prix de vente s'il a été vendu entre le décès et le partage, soit 100200 si le bien n'évolue pas) = 110200. La part de chacun est de 27550 (le quart).

En vous imposant la réduction de la donation, et en vous imposant uniquement un droit à une indemnité de réduction, sans vous donner le droit au rapport à la masse de partage, le notaire nie le caractère en avance de part de la donation, et vous impose le même effet que si elle avait été faite hors part.

Une remarque. La jurisprudence dit que le legs de la QD est un legs universel.

Dans ce cas, le testament s'applique et les biens présents au décès deviennent la propriété du légataire.

Mais alors, puisque la donation a épuisé la QD, le legs des biens présents au décès devient intégralement réductible en valeur, donnant droit à une indemnité de réduction.

Dans l'application du 825 :

alinéa 1er : il n'y plus de biens présents au décès, puisqu'on a déduit les legs

alinéa 2nd : on ajoute le rapport de la donation, et on ajoute aussi l'indemnité de réduction du legs.

Bref, dire que le testament est inopérant (parti pris jusqu'à présent, il n'y a rien à léguer), ou dire qu'il a un effet, cela revient au même pour la masse de partage.

Dans le premier cas :

10000 (biens présents au décès, sans déduction de legs qui ne peut pas se faire) + 100200 (rapport donation) + 0 (pas d'indemnité de réduction du legs inopérant)

Dans le second cas :

0 (biens présents au décès, après déduction de legs des 10000) + 100200 (rapport donation) + 10000 (indemnité de réduction du legs qui est intégralement réductible en valeur)

Par Rambotte

Juste une remarque: la notaire n'a peut être pas complètement tort de prendre valeur revalorisée NP (mais elle n'évoquerait pas le bon motif -usufruit éteint-).

Elle a tort. D'abord qu'est-ce que la nue-propriété ? Eh bien c'est la propriété grevée d'une charge d'usufruit sur la tête d'un tiers.

Il faut donc revaloriser au décès la propriété, dont on constate qu'elle n'est plus grevée de charge au décès, puisque le tiers était le défunt donateur.

Si c'était la mère l'usufruitière dans l'acquisition, le père étant donateur, il aurait fallu calculer la valeur, au décès du père, de la propriété grevée d'une charge d'usufruit sur la tête de la mère. On aurait alors tenu compte de l'âge de la mère au décès du père pour revaloriser.

Par CLipper

Bonjour,

Merci pour vos explications. La donation devient hors part, et elle épuise la QD tout de suite par l'imputation directe sur

la QD. Donc le legs ne sert à rien, elle pourrait renoncer à tout.
Ce coup-ci, elle doit une indemnité de réduction égale à l'excédent, qui rejoint la masse de partage en 3 parts.
En fait, cela va être pareil, puisqu'ils sont 4, et que la QD est du quart.
Je vous envoie en privé un message car je ne comprends pas votre dernière phrase.
La maison estimée maintenant a 120 000€, grosse plus value...

Par Rambotte

Parce qu'ils sont 4 enfants. Dans le cas de la renonciation, la renonçante a droit à un quart du tout au titre de la QD, dans l'autre cas, chaque héritier a droit à un quart du tout.
S'ils n'étaient pas 4, il y aurait une différence entre les deux situations.

Par CLipper

D'accord, je comprends
Et si elle renonce aussi au legs de la QD ?
C'est le même "tout" ?

Par Audenet21

Bonsoir,

Je vous soumetts mon courrier afin que vous me disiez si vous le trouvez cohérent et si la dernière partie concernant le testament doit bien être mentionnée. Merci d'avance !

Maître,

Qu'est-ce que la nue-propriété ? C'est la propriété grevée d'une charge d'usufruit sur la tête d'un tiers. Il faut donc revaloriser au décès, la propriété dont on constate qu'elle n'est plus grevée de charge puisque le tiers était le défunt donateur.

C'est justement parce que l'usufruit est éteint que la valeur au décès (pour la réunion fictive) et la valeur à l'époque du partage (pour le rapport) de la chose subrogée sont des valeurs en pleine propriété.

Il y a d'ailleurs jurisprudence :

Dans un arrêt du 17 octobre 2019 n°18-22.810, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser les opérations de rapport et lever le doute sur le traitement des donations de sommes d'argent.

« Le donataire a employé la somme d'argent pour l'achat de la nue-propriété et c'est la valeur du bien en pleine propriété dont il doit être tenu compte dans le cadre des opérations de rapport. La Haute juridiction justifie son propos en rappelant qu'en cas de subrogation c'est bel et bien le bien subrogé à la somme d'argent qui doit être considéré afin d'envisager une éventuelle réduction »

La solution est constante :

« Si l'usufruit réservé par le donateur s'éteint au décès de ce dernier, le bien donné en nue-propriété doit être rapporté pour sa valeur en pleine propriété comme l'a jugé la Cour de cassation. En effet le démembrement cesse avec le décès (Voir Civ.1 re, 14 octobre 1981, Bull civ.I, n° 296 ; RTD civ. 1982. 641, obs. Patarin ».

Ceci est vrai aussi bien pour la réunion fictive du 922 que pour le rapport du 860 : « on évalue le bien donné ou subrogé au moment du décès ou du partage, donc en pleine propriété si il a été donné ou acquis en nue-propriété avec réserve d'usufruit au profit du donateur. »

Dans notre cas la valeur de la nue-propriété acquise était de 34 681,50 ? (70 % de 49545 ?) financée par une donation de 28 965 ? soit à 83,517 % environ. La donation se subroge toujours à 83,517 % de la nue-propriété.

La donation doit donc être réévaluée à 83,517 % de la valeur en pleine propriété au décès pour l'évaluation de la quotité disponible. La valeur de la donation épuise la quotité disponible.

Comme il s'agit d'une donation en avance de part nous en demandons le rapport à la masse de partage et non une indemnité de réduction.

Article 843 :

« Tout héritier, même ayant accepté à concurrence de l'actif, venant à une succession, doit rapporter à ses cohéritiers

tout ce qu'il a reçu du défunt, par donations entre vifs, directement ou indirectement ; il ne peut retenir les dons à lui faits par le défunt à moins qu'ils ne lui aient été faits expressément hors part successorale »

Puisque la donation n'est pas hors part successorale, la donataire ne peut pas conserver pour elle la quotité disponible que la donation a épuisée. Les calculs d'imputation ne sont que des calculs comptables, ils ne donnent pas de droit à la quotité disponible sur une donation en avance de part qui s'impute sur la quotité disponible.

L'article 843 permet d'exiger le rapport intégral de la donation en avance de part.

Actif augmenté de la valeur de rapport (83,517 % de la valeur du bien au moment du partage ou de son prix de vente si il a été vendu entre le décès et le partage). La part de chacun est du quart.

En nous imposant la réduction de la donation et uniquement un droit à une indemnité de réduction, sans nous donner le droit au rapport à la masse du partage, vous niez le caractère en avance de part de la donation et vous nous imposez le même effet que si elle avait été faite hors part !

La jurisprudence dit que le legs de la quotité disponible est un legs universel.

Dans ce cas le testament s'applique et les biens présents deviennent au décès deviennent la propriété du légataire. Puisque la donation a épuisé la quotité disponible, le legs des biens présents au décès devient intégralement réductible en valeur, donnant droit à une indemnité de réduction.

Dire que le testament est inopérant (parti pris jusqu'à présent, il n'y a rien à léguer) ou dire qu'il a un effet revient au même pour la masse de partage.

Dans le 1er cas : (biens présents au décès, sans déduction de legs qui ne peut pas se faire) + (rapport donation) + 0 (pas d'indemnité de réduction du legs inopérant).

Dans le 2ème cas : 0 (biens présents au décès après déduction de legs) + (rapport donation) + (indemnité de réduction du legs qui est intégralement réductible en valeur)

Par Rambotte

Vous en mettez beaucoup trop, et il n'y a pas besoin par exemple de lui expliquer ce qu'est la nue-propriété. C'était pour vous faire comprendre les choses à vous que j'ai écrit cela, lors d'une réponse.

Je dois partir, donc je répondrai un peu plus tard.

Par Rambotte

Je pense qu'il ne faut pas donner l'impression de faire un cours de droit au notaire. Cela me semble contreproductif, car cela donne l'impression d'apprendre au notaire son métier.

J'éviterai les références d'arrêts de la cour de cassation, qui auraient plus la place dans un courrier d'avocat, voir d'un confrère notaire que vous choisiriez pour défendre vos intérêts.

Je pense aussi que le courrier ne doit pas être trop long (et il n'a pas besoin de citer in extenso les articles du code civil, le notaire sait les trouver) ; il pourrait exposer les 3 points suivants :

1) Il nous semble, selon de nombreux sites, notamment d'avocats, que de jurisprudence constante, lorsqu'un bien a été donné avec réserve d'usufruit au profit du donateur, ou qu'une donation d'argent s'est subrogée à un bien acquis en nue-propriété par le donataire et en usufruit par le donateur, l'usufruit s'éteignant par le décès, c'est la valeur en pleine propriété du bien donné, ou du bien subrogé, qui doit être prise en compte, aussi bien pour les calculs de quotité disponible et de réserve, et lors des imputations, que pour les calculs de masse de partage avec rapport.

[facultatif] Vous pourriez demander confirmation auprès de votre Cridon, où à vos confrères de votre étude (si étude avec plusieurs notaires).

2) Il nous semble que votre formule de réévaluation de la donation, à savoir (montant du don de somme d'argent / valeur du financement total du bien) x valeur actuelle du bien, est mal employée dans son application concrète. Déjà, vous fixez à 380000F la valeur du financement total du bien, alors qu'elle est de 325000F (une partie de la donation de la mère n'a pas servi à acquérir le bien). [Voir ma remarque A]

Ensuite et surtout, la somme d'argent donnée 190000F ne s'est pas pas subrogée en $190000/325000 = 58,5\%$ du bien (de la propriété du bien), car une subrogation n'est pas "en valeur". La donation s'est selon nous subrogée en $190000/227500 = 83,5\%$ de la nue-propriété du bien (227500F étant la valeur totale d'acquisition de la nue-propriété) [Voir ma remarque B]. La donataire est réellement devenue propriétaire grâce à la donation d'une fraction du bien de

87,5%, cette fraction de propriété étant grevée d'usufruit au profit du donateur. L'usufruit étant éteint par le décès, ce devrait donc être 83,5% de la valeur du bien en pleine propriété qui devrait être prise en compte dans la réunion fictive et dans le rapport. Le but de la subrogation, c'est de déterminer exactement en quelle chose s'est transformé l'argent, pour revaloriser correctement cette chose après décès.

Remarque A : Le notaire pourrait rétorquer que dans le coût d'acquisition (valeur du financement total), il y a les frais de notaire. Il serait donc intéressant de les obtenir (et sa répartition entre usufruit et nue-propriété), mais on doute qu'ils fassent 55000F (17% de 325000F) pour obtenir un cumul de 380000F.

Remarque B : Dans le contexte de prise en compte des frais de notaire, il faudrait ajouter à 227500F la quote-part des frais de notaire correspondant à la nue-propriété pour calculer un nouveau taux, qui serait plus faible.

3) Le fait qu'une donation en avance de part s'impute subsidiairement (comptablement) sur la quotité disponible ne retire en rien son caractère en avance de part, donc rapportable, et ne la transforme aucunement en donation hors part. Dès lors, la donation est intégralement rapportable à la masse de partage, sans qu'il y ait lieu de réduire la donation ni de calculer une indemnité de réduction. [Voir ma remarque C]

Les calculs comptables d'imputation n'ont servi qu'à démontrer que le legs testamentaire de la quotité disponible était inopérant, cette dernière étant épuisée par la donation. [Voir ma remarque D]

En vertu de l'article 843, nous demandons donc fermement le rapport de la donation, réévaluée selon les règles de subrogation, à la masse de partage, conformément à l'article 825. Nous ne demandons pas une indemnité de réduction ajoutée à la masse de partage, qui aurait pour effet de faire "comme si" la donation avait été hors part.

Remarque C : Dans le livre "Successions et Libéralités" de Bernard Beignier et Sarah Torricelli-Chrifi (LGDJ Lextenso), on peut lire :

Rapport et réduction d'une même donation

Si la même donation est soumise au rapport et à la réduction, il convient de veiller à ce que le donataire ne paie pas deux fois pour la même donation.

Le rapport ne sera dû que du montant dont la donation n'est pas réduite : dans ce cas, seront comprises dans la masse à partager l'indemnité de réduction et l'indemnité de rapport. On peut également considérer (ce qui d'ailleurs revient au même !) que la donation n'est réduite que si elle n'est pas rapportable. Donc, si elle est rapportable, il n'est pas nécessaire que l'indemnité de réduction soit calculée, le seul rapport de la donation suffit. Figurera donc dans la masse à partager uniquement l'indemnité de rapport. Dans les deux présentations, la seule valeur portée à la masse à partager sera la valeur rapportable.

Remarque D : Je pense qu'il est inutile à ce stade d'évoquer le fait que la jurisprudence considère que le legs de la quotité disponible donne "une vocation au tout" (legs universel). Si c'est invoqué, il sera grand temps de montrer que c'est sans effet majeur sur les calculs, cette vocation étant entièrement réductible.

Par Audenet21

Je reviens vers vous pour vous remercier pour votre aide. Nous avons fait le courrier comme vous nous l'avez conseillé, maintenant nous attendons un retour du notaire.

Bonne journée à vous et encore merci !(je vous tiendrai au courant)