



## Donation avant succession : don d'un terrain

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je rencontre un problème suite au décès de ma grand-mère au mois de janvier dernier. Je vous expose mon soucis : en 1985, ma grand mère donne à mon père un terrain de 1 620 m<sup>2</sup> sous forme d'un acte de donation avant succession (les autres enfants n'ont rien eu). Mes parents font construire en 1985. Mon père décède en 1993 et nous vendons le terrain et la maison. J'avais 8 ans à l'époque. Ma grand mère décède en janvier 2009 et mon oncle et tante veulent me déduire de la succession le prix du terrain à ce jour, soit 91 000 ? alors qu'il n'en valait que 15 000 ? ou 20 000 ? le jour de la vente. Ma question est la suivante : la valeur du terrain prise en compte doit elle être calculée le jour du décès ou le jour de la vente du bien si le donataire décède avant le donateur ? Y a t'il un texte de loi qui le confirme ? Rien n'est stipulé dans l'acte de donation.

Voici la ligne concernée sur l'état du patrimoine du notaire:

\* Rapport Donation à Gérard du 24/10/1985  
56,28 ? x 1620 m<sup>2</sup> = Base du compromis GUIBERT 91.000,00 ?

De plus, sur cet état, j'aimerais que vous m'expliquiez ce que veut signifier "la moitié indivise" :

Maison

Cadastrée section AN n°24 et 308p (680 m<sup>2</sup> environ)

La moitié indivise : 125,000,00 x 1/2 = 62.500,00 ?

Je vous remercie pour les informations,

Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon père décède en 1993 et nous vendons le terrain et la maison. J'avais 8 ans à l'époque. Ma grand mère décède en janvier 2009 et mon oncle et tante veulent me déduire de la succession le prix du terrain à ce jour, soit 91 000 ? alors qu'il n'en valait que 15 000 ? ou 20 000 ? le jour de la vente. Ma question est la suivante : la valeur du terrain prise en compte doit elle être calculée le jour du décès ou le jour de la vente du bien si le donataire décède avant le donateur ? Y a t'il un texte de loi qui le confirme ? Rien n'est stipulé dans l'acte de donation.

Voici la ligne concernée sur l'état du patrimoine du notaire:

\* Rapport Donation à Gérard du 24/10/1985  
56,28 ? x 1620 m<sup>2</sup> = Base du compromis GUIBERT 91.000,00 ?

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.

Effectivement, le notaire a raison et tord en même temps.

Je suis d'accord avec le notaire pour dire qu'il ne faut pas prendre en compte la valeur du terrain à la date de la donation.

En revanche, je suis en désaccord avec le notaire sur le fait de prendre en compte la valeur à la date de partage. En effet, dans la mesure où le terrain a été vendu, il faut prendre en compte la valeur du terrain à la date de la vente et non la date de partage.

Sauf que moi, j'ai un article du Code civil qui va dans mon sens!

Article 860 du Code civil.

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.

Le tout sauf stipulation contraire dans l'acte de donation.

S'il résulte d'une telle stipulation que la valeur sujette à rapport est inférieure à la valeur du bien déterminé selon les règles d'évaluation prévues par l'article 922 ci-dessous, cette différence forme un avantage indirect acquis au donataire hors part successorale.

Pour ?uvre deuxième question:

De plus, sur cet état, j'aimerais que vous m'expliquiez ce que veut signifier "la moitié indivise" :

Maison  
Cadastrée section AN n°24 et 308p (680 m<sup>2</sup> environ)  
La moitié indivise :  $125,000,00 \times 1/2 = 62.500,00$  ?

Vos parents étaient-ils mariés?

Pour le reste, que vient faire cette maison dans la succession de votre grand mère alors que c'est votre propre père qui l'a fait construire?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie pour ces informations. J'espère simplement que le Notaire va bien vouloir m'écouter et comprendre.

Concernant ma deuxième question, ce n'est pas la maison de mes parents mais celle de ma grand-mère. Sur l'état de son patrimoine, la maison vaut 125 000 ? et il y a un commentaire : "la moitié indivise". Dans l'actif, le bien vaut alors 62 500 ?. Qu'est ce que cela signifie ?

Je vous remercie pour les informations,

Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie pour ces informations. J'espère simplement que le Notaire va bien vouloir m'écouter et comprendre.

Pointez lui cet article du Code sous le nez et demandez lui pourquoi cela ne s'applique pas à vous, en prenant un air bête bien évidemment.

Concernant ma deuxième question, ce n'est pas la maison de mes parents mais celle de ma grand-mère. Sur l'état de son patrimoine, la maison vaut 125 000 ? et il y a un commentaire : "la moitié indivise". Dans l'actif, le bien vaut alors 62 500 ?. Qu'est ce que cela signifie ?

Dans ce cas, votre grand mère était-elle mariée? A-t-elle achetée le bien avec quelqu'un?

Moitié indivise signifie que la maison appartient à deux personnes non mariées, à parts égales. C'est le cas lorsque deux personnes, concubines par exemple, achètent un bien ensemble. Au décès de l'une de ces personnes, seule sa part sur la maison fait l'objet d'une succession.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Mon grand père et ma grand mère était mariés. C'était leur maison. Ils n'étaient peut être pas mariés à l'époque où ils ont fait construire. Dans ce cas, le jour où ils se sont mariés, l'indivision continue ? Quand mon grand père est décédé, on aurait du récupérer sa part ?

Je vous remercie pour ces informations. Le notaire est un ami de mon oncle et il est difficile de comprendre certaines décisions !

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon grand père et ma grand mère était mariés. C'était leur maison. Ils n'étaient peut être pas mariés à l'époque où ils ont fait construire. Dans ce cas, le jour où ils se sont mariés, l'indivision continue ?

Tout à fait, s'ils étaient pas mariés au moment de l'acquisition du terrain, l'indivision continue après le mariage et c'est ce qui explique qu'il apparaisse en tant que tel sur l'acte notarié.

Quand mon grand père est décédé, on aurait du récupérer sa part ?

A priori, oui. Votre grand mère a probablement eu l'usufruit à la mort de son mari et vos parents en auraient eu la nue propriété. Nue propriété qui vous aurais été transmise au décès de votre père.

Tout ceci n'est qu'expectative. Il faudrait savoir ce qu'il s'est passé au décès de votre grand-père et qui a hérité de sa partie de la maison.

En tout état de cause, il est logique que cette partie ne soit pas traitée dans la succession de votre grand mère.

Je vous remercie pour ces informations. Le notaire est un ami de mon oncle et il est difficile de comprendre certaines décisions !

C'est moi qui vous remercie pour ces propos!

Très cordialement.