



Succession sur terres agricoles

Par Famille24

Bonjour,

Nous sommes 3 enfants. Suite à un problème familial, mon père souhaite réduire à minima les droits de l'un d'entre nous et donner une part plus importante à mon frère et moi.

Mon père est toujours marié à ma mère qui approuve, et leur régime est la séparation de biens.

Mon père dispose de liquidités, de part de SCPI et de terres agricoles.

Pour les SCPI, c'est assez simple, tout comme apparemment les liquidités. La part de 25 % sera réservée à l'héritier "défavorisé" et les 25 % disponibles répartis entre mon frère et moi.

Mon père veut répartir les terres agricoles entre mon frère et moi (de façon non égalitaire, mais ce n'est aucunement un souci).

Cependant, pour les terres agricoles, mon frère et moi sommes dubitatifs.

Le notaire de mon père lui conseille d'établir un testament en présence d'un autre notaire et avec ce testament de donner les terres à son décès à mon frère et moi, en excluant l'autre héritier. Il nous dit que le foncier ne rentre pas en compte. Ces terres représentent quand même

30 000 ? de valeur actuellement.

Et mon frère et moi voulons que ma mère en conserve l'usufruit jusqu'à son décès car elles sont louées en bail rural.

Nous avons pensé plutôt à une donation (avec compensation en liquidités pour l'enfant "écarté" à hauteur de sa part réservée de 25 %) afin de tout régler sur le foncier et éviter tout litige ultérieur, mais le notaire pense que le testament validé par 2 notaires suffit.

Nous avons vraiment besoin de votre avis sur le sujet, à la fois pour éviter la contestation lors de la succession mais aussi pour garantir à notre mère l'usufruit jusqu'à son décès.

Pensez-vous donc que la démarche du notaire est sans risque et que nous pouvons confirmer à notre père de s'engager dans cette voie ?

En vous remerciant sincèrement de vos réponses expertes.

Par Isadore

Bonjour,

Il ne vous appartient pas de décider qui aura l'usufruit des biens de votre père, seul celui-ci peut la protéger en ce sens (en présence d'enfants uniquement nés de cette union, par défaut elle pourra choisir l'usufruit).

Si votre père désire vous léguer la quotité disponible, un testament authentique suffit amplement.

Je ne comprends pas la formulation "le foncier ne rentre pas en compte".

La seule façon d'éviter un litige dans votre situation, c'est que chaque enfant reçoive la même part... sauf si votre frère est du genre à avoir la pitié filiale d'admettre que son père a raison de le "priver" d'une part d'héritage.

Il y a deux inconvénients avec la donation :

- votre père se dépouillera d'une part de ses biens de son vivant, et peut-être qu'il en aura besoin
- votre frère va revoir des liquidités, qui sauf emploi pour acheter un bien vont conserver leur valeur à date de la donation
- vos biens immobiliers feront l'objet d'une réévaluation lors du décès ; par exemple si lors du décès ces terres valent 50 000 euros, votre frère et vous aurez reçu 25 000 euros chacun (et pas 15 000 euros).

Il y a bien la donation-partage qui permet de contourner le problème, mais il faudrait qu'elle soit égalitaire...

La réserve héréditaire porte sur l'ensemble des biens. Si le patrimoine de votre père comporte essentiellement du

mobilier (actions et liquidités), il peut vous léguer l'ensemble des biens immobiliers, votre frère ne recevant que du mobilier.

Par Famille24

Bonjour,

Nous ne décidons pas pour notre père, nous sommes tous d'accord sur le sujet.

Il y a 20 ans, il y a déjà eu une donation entre nous 3, avec repartition d'immobilier en valeur égale.

Ne reste plus que quelques terres actuellement.

Mon père et ma mère avaient l'usufruit de la maison léguée entre mon frère et moi.

Mon père souhaitait en partir, la maison a été vendue.

Donation résolue.

De mon côté, j'ai ré-employé les fonds en démembrement.

Ainsi, mon père dispose de l'usufruit (loué) et à sa mort il y aura la transmission de cet usufruit à ma mère.

Tout est bien cadré de ce côté.

Mon frère qui s'était engagé à faire de même ne l'a pas fait, d'où la réaction de mon père.

Mon deuxième frère lui est étranger à tout cela car sa partie est non vendue et toujours en usufruit pour mes parents.

Tout est cadré de ce côté également.

C'est le notaire de mon père qui lui explique que le foncier peut être uniquement reparti entre mon frère non écarté et moi. Il lui a dit : "le foncier (les terres) ne rentre pas en ligne de compte", contrairement aux liquidités et SCPI.

Or, je ne suis pas de cet avis.

Et pour protéger ma mère (mon père est souffrant et âgé) qui n'a qu'une très faible retraite, mon frère et moi avons envisagé donation des terres et compensation financière pour notre autre frère, à hauteur des 25 % lui étant réservés.

Ainsi, avec une donation partage et usufruit pour ma mère, aucun problème.

Les terres comme elles sont situées sont difficiles à diviser. 25 % de la surface, c'est très compliqué car il y a plusieurs parcelles de différentes valeurs.

Le notaire se trompe-t-il comme je le pense ?

Car il est évident qu'il y aura contestation du testament si ce n'est pas fait dans les règles et que les 25 % réservés ne sont pas respectés.

Seules les terres posent problème car difficilement divisible.

La question reste en suspend : les terres peuvent-elles être exclues de la part réservataire d'un des héritiers ?

Le notaire dit que oui, nous ne comprenons pas comment.

Merci de vos réponses

Par Rambotte

Bonjour,

je ne vois pas trop non plus ce que signifie "le foncier ne rentre pas en compte" ? Dans quoi, d'ailleurs ?

Notons aussi que si votre père ne laisse que 25% à votre frère sur les SCPI et liquidités, et rien sur le reste, il n'aura pas sa part de réserve...

Par ailleurs, la réserve (et la quotité disponible) n'existe qu'au décès. Impossible de savoir si elle est respectée par donation.

Enfin, en vous attribuant la quotité disponible, votre père prive votre mère de tout droit en propriété dans la succession.

Notez enfin qu'on peut bien priver un héritier des droits dans des biens. Sa réserve sera constituée d'une indemnité de réduction que les autres devront lui payer (s'il demande la réduction), mais il n'aura aucun droit dans les biens.

Par Rambotte

Ah, il il a déjà eu donations de biens majeurs.
Si ça se trouve, la réserve sera respectée du seul fait de ces donations.

Et sans ça, je confirme que l'expression "cela ne rentre pas en compte" n'a aucun sens tant qu'on ne précise pas "dans telle chose".

Je reconfirme que la réserve n'a pas à être respectée dans un testament. Le testament n'est pas contestable en soi. Il ouvre droit à une action en réduction, qui peut tout à fait être reconnue à l'amiable par les autres héritiers, qui peuvent donc indemniser à l'amiable, sans recourir à l'action en réduction en justice.

Si tous les héritiers en sont d'accord, l'indemnisation peut même se faire en nature plutôt qu'en argent.

Par Rambotte

Sans ça, votre père est sévère dans sa rétorsion.

Lorsqu'on fait une donation avec réserve d'usufruit, l'usufruitier n'a normalement aucun droit d'exiger un emploi du prix de vente dans un nouveau bien démembré.

Par quel acte y avait-il eu engagement de réemployer ? Etait-ce une convention entre les vendeurs qui stipulait comme condition essentielle au consentement à la vente le réemploi du prix en démembrement ?

Par Famille24

Oui, il est possible que la réserve soit respectée du fait de la donation antérieure.
Mais le notaire ne le dit pas clairement.

Il n'y aura malheureusement aucun compromis possible...
Mon frère est fâché avec tout le monde depuis plusieurs années et déjà pour la vente de la maison cela n'a pas été simple. Un prix toujours à la hausse décourage de nombreux acheteurs.
C'est hélas un problème familial, nous ne sommes certainement pas les seuls.

Par contre, de mon côté je milite pour le respect de la part qui est réservée. OK, mon père veut la réduire aux 25 % uniquement dus, mais si ce n'est pas scrupuleusement respecté, aucun accord ne pourra être trouvé, il y aura forcément une action en justice.
Le but sera même d'aller au delà des 25 %.
On a vu récemment ce qu'il en était.

Donc on veut juste que la succession se passe sans heurts, c'est déjà suffisamment compliqué.

Oui, il y avait une clause de réemploi, en bien immobilier à valeur identique. Mais techniquement impossible.
Mon père a donc récupéré 20 % de la somme et le reste entre nous après déductions fiscales.
Un engagement étant un engagement, j'ai réemployé au mieux en démembrement de mon côté. Avec appui de mon notaire et divers conseils.
Mais à ma connaissance, il n'y avait pas obligation.

On va creuser du côté de la part déjà donnée, même si pour moi, c'est une affaire différente.
La première donation est close.

La seule chose qu'on veut c'est que ma mère, qui est assez jeune encore, puisse profiter sans contestation possible.

Par Rambotte

Mais le notaire ne le dit pas clairement.
Il ne peut pas, cela ne peut se calculer qu'au décès !

Et la réserve n'est que globale, avec les donations antérieures. Donc faire une donation entre vifs des terres agricoles (en nue-propiété avec réserve et réversion d'usufruit) avec une compensation de 25% n'a pas vraiment de sens, car cette compensation n'est pas une part de réserve. Et puis elle exige l'acceptation de toucher cette compensation... Cela ressemble à une donation-partage inégalitaire avec soulte. Et nul n'est obligé de participer à une donation-partage.

Par Famille24

L'aléatoire, c'est justement ce qu'on veut éviter dans notre situation...

Merci de vos réponses.

On va essayer de cadrer au mieux.

A la lecture de vos différentes réponses, je comprends que s'il y a lieu, il faut faire une donation partage égalitaire.

La donation doit rester égalitaire, et Le reste par testament.

La valeur restante est bien plus élevée que le prix des terres. Mais la division des terres en 3 c'est très compliqué, surtout vu le contexte.

[Edit du 15/07]

Je vous donne la conclusion suite à une nouvelle réunion avec le notaire de mon père, et sur conseil de notre notaire également:

- Les SCPI sont réparties en part égales, et donc leur valeur conserve le 33,33 % de répartition entre nous 3, avec usufruit à ma mère.

- Au regard de la valeur des SCPI, les terres sont léguées par testament entre mon frère et moi. Ainsi, la côte part de 25 % est respectée pour notre autre frère, les 25 % qui sont à disposition pour la succession (qui sont ici les terres en partie) étant répartis entre mon frère et moi avec usufruit à ma mère.

- Les liquidités restantes et qui sont sur les compte de mon père seront librement investies au nom de ma mère qui en bénéficiera comme elle voudra. La donation préexistante permet de le faire car la côte part, en incluant aussi le partage égal des SCPI, est largement respectée.

- La donation préexistante, au regard de sa valeur, est prise en compte, même suite à sa résolution anticipée. Elle permet ainsi de gommer les éventuelles inégalités et d'éviter toute action en réduction ultérieure.

En réalité, mon père a été dissuadé (à juste titre) par le notaire de réorganiser la donation des SCPI, et ainsi, le partage des terres, dont la valeur est bien plus faible, est réglé.

Merci pour vos réponses.

Bonne journée.