



Vente maison reçue par donation

Par miguel

Bonjour,

Mes parents m'avaient donné une maison en démembrement par acte notarié le 1er décembre 2014.
Ils étaient donc usufruitiers et moi l'unique nu-propriétaire.
Ils occupaient cette maison.
Ma mère est décédée le 19 avril 2022.
Suite à des problèmes familiaux avec 2 sœurs et frère, la succession de ma mère n'est pas encore clôturée.
Le notaire a fait la déclaration de succession et celle-ci n'a jamais été déposée.
Dans cette déclaration, je suis redevable d'une indemnité de réduction.

Mon père est décédé le 21 décembre 2024.
Dans la déclaration de succession future de mon père, je serais encore redevable d'une autre indemnité de réduction.

Mon projet est de vendre cette maison.

Le notaire me répond que je peux la louer mais ne peux pas la vendre car mes soeurs et frère peuvent tenter une action en réduction auprès de l'acheteur.
Pourquoi tenter une action en réduction alors qu'il y a déjà des indemnités de réduction ?
De plus il me dit qu'il faut l'accord de mes sœurs et frère car cette maison rentre dans l'indivision.
Pourquoi rentre-t-elle dans l'indivision alors que j'étais l'unique nu-propriétaire ?

Puis-je vendre cette maison si je paye les indemnités de réduction ?

Merci de votre retour.

Bien cordialement.

Par Rambotte

Bonjour.

Pour l'instant, il est calculé que vous êtes redevable de deux indemnités de réduction. On comprend que vous ne les avez pas payées. Et elles se payent au partage.

Toutefois, ce ne sont que des calculs, avec des informations connues à ce jour. Rien ne dit que ne seront pas découverts d'autres éléments conduisant à d'autres actions en réduction.

Donc tant que toute action en réduction n'est pas prescrite, et même si vous payez les indemnités calculées à ce jour, vous ne pouvez vendre le bien qui vous fut donné sans le consentement de vos cohéritiers, sauf si votre acquéreur accepte d'acquiescer sans ce consentement.

En effet, si d'autres réductions sont découvertes, et que vous êtes insolvable pour payer l'indemnité, alors vos cohéritiers auront le droit de poursuivre l'action en réduction contre votre acquéreur, tiers détenteur du bien donné puis revendu. La mauvaise surprise pour votre acquéreur !

Ce droit de poursuite de l'action en réduction contre l'acquéreur disparaît si vos cohéritiers consentent à la vente. Voilà pourquoi ce consentement est systématiquement recherché pour protéger l'acquéreur. Toutefois, un acquéreur, dûment informé par le notaire du risque qu'il prend (et qui lui fera signer une reconnaissance d'avoir compris ce risque, pour éviter d'être poursuivi en défaut de conseil par l'acquéreur), peut décider d'acquiescer sans ce consentement des cohéritiers. Mais il peut aussi décider de lâcher l'affaire et rechercher un autre bien.

Sans ça, effectivement, vous n'êtes pas en indivision sur le bien. Une fois l'action en réduction prescrite (en 2029), vous

pourrez vendre sans l'intervention de vos cohéritiers.

L'indivision existe sur les autres biens de la succession, et la masse de partage sera augmentée des valeurs soumises à rapport et des valeurs soumises à réduction. Ce sont les opérations de partage qui déterminent la soulte à payer (ce n'est en fait pas l'indemnité de réduction qu'on paye aux autres, on la verse à la masse de partage à égalité, puis on calcule les soultes à payer dans le partage).

Au fait, la donation en nue-propriété était-elle faite en avance de part ou hors part ?

Par miguel

La donation en nue-propriété est faite en avance de part.

Pour sécuriser l'acheteur, peut-on mettre sous séquestre la somme des 2 indemnités de réduction.

Pourquoi 2029 pour la prescription de l'action en réduction ?

Merci

Par Rambotte

Pourquoi 2029 pour la prescription de l'action en réduction ?

L'action en réduction se prescrit en 5 ans du décès (donc ici du dernier décès), donc fin 2029 (j'aurais dû écrire 2030).

Pour sécuriser l'acheteur, peut-on mettre sous séquestre la somme des 2 indemnités de réduction.

C'est plutôt le prix de vente en totalité qu'il faudrait mettre sous séquestre, pour garantir la valeur du bien.

En effet, il se peut que d'autres éléments non découverts à ce jour participent à la réduction. Ainsi, l'acquéreur pourrait être poursuivi en réduction à hauteur de la valeur du bien.

La donation en nue-propriété est faite en avance de part.

Sachez que le notaire vous avantage en ne parlant que de réduction. La donation en avance de part est rapportable en son entier dans la masse de partage. La réduction concerne les donations faites hors part, pour avantager sur la quotité disponible.

Par miguel

Y-aurait-il une autre solution pour la vente hormis le délai de 5 ans ?

Par franc

Bonjour , Il n'y a pas d'autre solution que de purger le litige avant la vente .

La donation qui vous a été consentie était une donation simple et non une donation partage avec accord des héritiers.

A défaut au décès on repart à "0" comme si la donation n'avait pas eu lieu avec cependant le fait que la maison vous appartient certes , mais que les autres héritiers sont vos créanciers pour la part que vous avez recueillie dépassant la quotité disponible .

En conséquence à la date du litige le calcul des droits de chacun se fait sans en tenir compte et ensuite sur la valeur actuelle vous devez donc des indemnités aux autres héritiers en fonction de leurs droits .

Le mieux est de trouver un accord ou de faire sinon , une procédure interminable .

De toute façon il n'y a pas d'autre solution :

- Soit accord transactionnel amiable

- Soit c'est le juge qui décide

- Certes il peut y avoir prescription de l'action en réduction mais apparemment le litige est déjà acté .

Voyez avec vos avocats respectifs si un terrain d'entente par transaction est possible . Sinon bon courage

Par Rambotte

Même si on procède au partage de l'indivision successorale en tenant compte du rapport ou de la réduction de la donation, il n'en reste pas moins qu'il existe une potentialité d'éléments supplémentaires non pris en compte car découvert postérieurement. Ceci ouvrira alors droit à un partage complémentaire, conduisant peut-être à un surplus d'indemnité de réduction, donc à un risque de poursuite de l'acquéreur.

Donc même après un partage avant la vente, le consentement des cohéritiers à la vente du bien donné sera recherché tant que l'action en réduction n'est pas prescrite.

Il faut donc soit convaincre vos cohéritiers de consentir à la vente, soit convaincre l'acquéreur de bien vouloir acquérir sans le consentement, et aussi le notaire de passer un tel acte demandé par l'acquéreur.

Par franc

Bonjour ,
Il y a effectivement de nombreux aléas et des risques à aller en procédure .

Dans cette affaire le bénéficiaire de la donation simple de la maison (cadeau empoisonné car ne donnant pas un réel avantage) peut très bien avoir bénéficié d'autres largesses non évoquées et qui peuvent apparaître en cas de litige judiciaire

Ces "largesses" si elles viennent à être connues (prescription courant à la date de leur révélation) peuvent donner lieu , si quotité disponible dépassée , à action en "détournement d'héritage" au pire et au mieux à action en réduction .

Ces révélations peuvent être démontrées par les analyses des mouvements bancaires entre autres et sans limite de temps (sauf prescription avant 1992)

NB : J'ai eu un cas (décès 2015) où les héritiers en litige ont porté leur désaccord devant le juge et mis au jour des donations non déclarées depuis 1993 rapportées à la succession tant au plan civil que fiscal , car à défaut de déclaration le délai ne court que de la date de la révélation .

Le fisc n'y aurait vu que du feu , mais en a profité pour demander "sa part" dès la date du jugement (prescription 31/12 de l'année qui suit le jugement) , outre les conséquences civiles .

Suivez l'adage : "mieux vaut un mauvais accord qu'un bon procès"

Par Rambotte

Notons que toute largesse qui n'aura pas été expressément consentie hors part (acte notarié, testament attribuant un caractère hors part) n'est pas prise sur la quotité disponible, et donc ne donne pas lieu à réduction pour dépassement de la quotité disponible, mais à rapport à la masse de partage pour assurer l'égalité entre les héritiers.

Ne vouloir faire que de la réduction dans ce contexte d'avancement de part est donc très favorable au bénéficiaire de la largesse.

Il y a une très courante tendance à invoquer la réserve et la quotité disponible en présence de libéralités rapportables qui n'avantagent pas au titre de la quotité disponible.

Même ici, le notaire calcule une réduction alors qu'on est dans un contexte de rapport, mais peut-être sur demande des cohéritiers qui font l'erreur de ne demander que leur réserve, alors qu'ils ont droit à plus que leur réserve, à savoir aussi leur part dans la quotité disponible.

Il y a déjà eu d'autres discussions dans ce forum où la réserve est dégainée alors que le rapport permet d'obtenir plus.

Par franc

Exact ,
C'EST EFFECTIVEMENT UNE QUESTION DE RAPPORT A SUCCESSION POUR TOUTE LIBERALITE NON DECLAREE.....ET ENSUITE ON VOIT SI DETOURNEMENT D'HERITAGE OU/ET ATTEINTE A LA RESERVE POUR CES SUJETS .

Par contre pour la donation officielle de la maison , pensez vous que ce soit de même
- un rapport à succession sans y intégrer de fait l'attribution de la quotité disponible ?
- ou un calcul des réductions (limité en fonction de l'atteinte à la réserve ?)

Je ne suis pas sur ?

C'est vrai que la valeur de la maison doit être rapportée et ensuite les parts légales respectives calculées , mais ne doit-on pas considérer que dans la limite de la quotité disponible un avantage a été acté ?

J'ai un doute

Par Rambotte

La donation est faite en avance de part, elle est donc rapportable.

Certes les donations en avance de part s'imputent sur la réserve, puis subsidiairement sur la quotité disponible, l'excédent étant sujet à réduction.

Mais ce calcul d'imputation d'une donation en avance de part est surtout utile en présence d'une donation hors part ultérieure, ou d'un legs testamentaire, pour savoir combien il reste de quotité effectivement disponible pour la donation hors part ou le legs, sachant que la donation en avance de part a pu consommer de la quotité disponible lors de l'imputation.

Mais en présence d'une seule donation en avance de part, ces calculs d'imputation, s'ils sont possibles, sont inutiles : la donation est rapportable à la masse de partage pour sa totalité, alors pourquoi se limiter à n'y ajouter que la valeur sujette à réduction.

Voir le 825 qui définit la masse de partage, avec ajout des valeurs sujettes à rapport et des valeurs sujettes à réduction, sachant toutefois que l'on ne va pas ajouter deux fois la même quantité, la valeur sujette à réduction, et cette même valeur comprise dans celle sujette à rapport !

Bref, il y a un choix à faire dans ce 825, en présence d'une donation en avance de part sujette à réduction, sur la valeur à ajouter dans la masse de partage.

La logique est d'ajouter le rapport (843), mais il n'est pas interdit d'ajouter la réduction, ce qui avantage le donataire.

Par franc

Bonjour ,
On ne sait pas en fait s'il y a litige judiciaire ou pas

Citation:
"Suite à des problèmes familiaux avec 2 sœurs et frère, la succession de ma mère n'est pas encore clôturée.
Le notaire a fait la déclaration de succession et celle-ci n'a jamais été déposée".

Le mieux en l'espèce dans l'intérêt de celui qui pose la question est dans tous les cas d'éviter une action au Tribunal
sauf si elle est déjà engagée ?
Il y a fort à parier que d'autres largesses ont eu lieu .

S'entendre en rapport avec le notaire , professionnel averti , permettrait d'avoir la garantie d'un calcul neutre au lieu de s'engager dans des retenues sur vente ou autre déjà pour la maison
Pour le futur , nul n'est devin et les "solutions" de MIGUEL ne sont pas à son avantage et repoussent l'issue , car il comprend que la sortie du litige ne sera pas simple sauf accord

Par miguel

Pour répondre à Franc

Citation :
On ne sait pas en fait s'il y a litige judiciaire ou pas

Pour l'instant, il n'y a pas de litige judiciaire

Citation :
Il y a fort à parier que d'autres largesses ont eu lieu .

Il n'y a pas eu d'autres largesses.

Citation :
donations non déclarées depuis 1993

Il n'y a pas eu de donations non déclarées.