



Donation de bien immo en réserve d'usufruit et réserve héréditaire

Par BrianSheffer

Salut à toutes et à tous,

Mes parents ont donné avec réserve d'usufruit à mon frère leur unique maison. Cette maison constitue la grande majorité de leur patrimoine.

En tout, nous sommes trois frères et deux soeurs.

Mon autre frère ainsi que mes deux soeurs ne contestent pas cette donation, mais n'ont jamais rien signé au moment de la donation chez le notaire, ni n'étaient présents. Aucun pacte successoral (pourtant prévu par la loi dans un tel cas ?!) n'a été signé.

Voici mes questions :

1) Comment un notaire a-t-il pu accepter de s'occuper de cette donation avec réserve d'usufruit à un seul enfant sans pacte successoral ? Quid de la réserve héréditaire ? Un tel acte est-il légal ?

2) Dans la mesure où je souhaiterais récupérer ma part, et que mon autre frère et mes deux soeurs ne le souhaitent pas, dois-je demander à l'amiable à mon frère héritier le paiement d'une soulte sous la forme d'un virement ? Je n'ai aucunement envie d'avoir recours à un notaire voire d'aller au tribunal pour cela, d'autant plus que je suis le seul à vouloir réclamer ma part.

3) Le cas échéant, que devrait être le montant de cette soulte ? Un cinquième de la valeur de la maison ?

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La réserve héréditaire n'a d'existence qu'au moment du décès. D'ici là vous ne pouvez rien faire au sujet de cette donation qui ne sera prise en compte que lors du traitement des successions de vos parents.

Par BrianSheffer

Bonjour à vous,

Certes, mais pourquoi un notaire accepte de traiter ce genre de dossier, sachant qu'il y aura potentiellement remise en question au moment de la succession pour cause d'atteinte à la réserve héréditaire ?

Est-ce légal ?

Par yapasdequoi

Vous semblez croire qu'une telle donation serait illégale ?

Ce n'est pas le cas.

C'est tout à fait légal et le notaire peut au mieux informer les parents des conséquences futures, c'est tout.

Par Rambotte

Bonjour.

Déjà, on ne parle de réserve que si la donation est faite hors part successorale. Si elle est faite en avance de part successorale, ce n'est qu'une avance dans le partage, il n'y a aucune remise en cause de la réserve héréditaire, et la donation est rapportable dans la masse de partage à égalité.

Si la donation est hors part, il est ouvert un droit à action en réduction de la donation excessive, action qui permet l'indemnisation à hauteur de la réserve.

Donc la donation est parfaitement légale, sans avoir à prévoir un "pacte successoral" ou l'intervention des autres enfants, chacun, de son vivant, donne ce qu'il veut à qui il veut. Les calculs se font au décès, soit des rapport de donation, soit des réduction de donation, selon la nature de la donation.

Pour les calculs, il faudra voir qu'il y aura deux successions, et qu'il y a eu deux "demi-donations", une par succession.

La première chose à trouver dans l'acte de donation est de savoir si la donation a été faite expressément hors part successorale (si la donation est vieille de 20 ans, on disait "par préciput et hors part").

Si la donation est rapportable (en avance de part), la valeur du bien donné est censée être partagée en 5 parts égale (il s'agit de la valeur au moment du partage, après les décès, donc en pleine propriété puisque les usufruits réservés sont éteints). Si vos soeurs ne demandent pas le rapport (mais acceptent la succession pour les autres biens), le rapport se fera que pour votre part, et donc oui, la soulte liée à la seule donation sera pour vous de 1/5 de la valeur en pleine propriété.

Par BrianSheffer

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Et si la donation est mixte (1/4 soit la totalité de la quotité disponible hors part successorale + le reste en avance de part successorale), ma part sera considérablement amoindrie ?

Par Rambotte

Elle ne sera pas mixte (cela ne se fait pas dans la pratique), elle sera entièrement hors part successorale, et donc réductible à la quotité disponible. La valeur soumise à réduction rejoindra la masse de partage à égalité. Grosso modo, vous aurez droit à 1/5 de 75% au lieu d'avoir droit à 1/5 de 100%.