



## Rapport particulier à la succession suite à de vieilles donations

-----  
Par Pepito

Résumé contexte : en 1983 des parents qui ont 2 enfants ( A, B) font donation d'un terrain à chacun des enfants. Pour les parents, les dons sont équitables sauf que le notaire à l'époque a oublié un mot important dans les actes de donation c'est le mot PARTAGE (donation partage). Ce notaire fautif n'a pas expliqué aux donateurs comme aux donataires, la différence entre une donation simple très risquée et une donation partage sans risque différé sinon, ni les uns, ni les autres, n'auraient accepté la donation dite simple.

En fin 2023, 40 ans après, au décès du second parent, la bombe à retardement notariale explose au moment des rapports à la succession parce que :

- A : a construit puis revendu 20 ans après sa résidence pour investir tout ou partie de l'argent de la vente dans une autre propriété. Le notaire évalue son rapport par une estimation du terrain lors de la vente de sa résidence en 2003 soit 70.000 euros. Le notaire n'envisage pas la subrogation.

- B : a construit et dispose toujours de sa résidence mais a donné la nue-propriété aux enfants et conservé juste l'usufruit. Le notaire semble évaluer le terrain à sa valeur d'aujourd'hui : 140.000 euros .

A l'arrivée au lieu d'avoir une succession équitable partagée à égalité cela donne des disparités considérables au profit de A.

Questions :

- A propos de A qui a investi l'argent de la vente dans des opérations foncières et immobilières voire financières (bourse , assurance vie?) doit-il être « subrogé » comme semble l'indiquer la loi pour obtenir des rapports plus équitables? Qui lance la subrogation ? Le notaire ?

- A propos de B : quelle date doit être prise en compte pour l'évaluation du terrain, celle de la date du partage final qui interviendra en 2025 ou 2026 ou à la St glin-glin ? ou celle où A a cessé d'être pleinement propriétaire juste pour conserver l'usufruit ?

Merci pour les réponses.

-----  
Par Rambotte

Comment vivent la chose A et B ?

Est-ce que A veut profiter des règles légales contre B ?

Parce que si A et B veulent faire comme si cela avait été une donation-partage, ou veulent un rapport à égalité, c'est leur droit.

Les évaluations se font au moment du partage. S'il y a actuellement des calculs, c'est bien que le partage est envisagé pour bientôt ?

Il n'y a pas de notion de "qui lance la subrogation". B peut ne pas être d'accord\* avec la valeur de rapport de A, parce qu'il n'a pas été tenu compte de la subrogation. Le notaire ne fait que proposer.

\* un partage est soit amiable, soit judiciaire.

-----  
Par Pepito

Merci mais je n'ai pas de réponses bien précises à mes questions.

A quelle date doit-on évaluer la valeur du terrain de B , à la date de la cession de la nue propriété comme en cas de vente ou bien plus tard à la date lointaine du partage?

Quant à la subrogation qui en prend l'initiative?

-----

Par yapasdequoi

Bonjour,  
Pour simplifier, A et B peuvent convenir entre eux à l'amiable d'une évaluation qui les arrange.  
Par contre si litige, c'est à soumettre au tribunal.

-----  
Par Rambotte

Cela veut dire quoi "prendre l'initiative de la subrogation" ou "lancer la subrogation" ? Pas grand chose.

Le notaire propose une évaluation du rapport, dans le cadre d'une proposition de partage. Vous estimez que cette évaluation n'est pas bonne, car elle ne tient pas compte de la subrogation.

Vous pouvez en parler au notaire, qui pourra proposer une nouvelle évaluation tenant compte de la subrogation, ou qui pourra ne pas vouloir la modifier.

Un partage est soit amiable (les deux parties sont d'accord) ou judiciaire, parce qu'il y a un désaccord.

C'est alors au juge qu'on fait sa demande de prise en compte de la subrogation.

-----  
Par Pepito

bonsoir,

Pour info , j'ai trouvé ces explications sur un site spécialisé :

...si le bien donné a été vendu ou donné, on prend sa valeur au jour de la vente ou de la libéralité (mais toujours en tenant compte de l'état du bien à l'époque de la libéralité (C. civ. art. 860, al. 2). En cas de vente, si le prix de cette vente a été utilisé pour acheter un autre bien, c'est la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage qui sera retenue, en tenant compte de son état lors de son acquisition (pour une illustration de cette méthode dite de « subrogation liquidative », voir Cass. 1e civ. 2-4-2014 n° 13-14.273 F-D : BPAT 3/14 inf. 131)....

Je souhaitais avoir une confirmation notamment pour la date de valeur du terrain initialement reçu en cas de don, il y a quelques années, de sa nue-propiété.

-----  
Par Rambotte

Effectivement, c'est bien la valeur au jour de l'aliénation, peu importe que cette aliénation soit à titre gratuit. Et dans ce dernier cas, il ne peut ensuite y avoir de subrogation.  
J'ai corrigé les inexactitudes dans mes messages précédents.

-----  
Par Pepito

Merci , la subrogation est donc possible en cas de vente à un tiers et non en cas de donation gratuite de la nue propriété à des enfants.

-----  
Par Rambotte

On subroge quelque chose en quelque chose d'autre.

Par exemple, en vendant un bien, on subroge le bien en une somme d'argent. Puis en achetant un nouveau bien, on subroge la somme d'argent en ce nouveau bien.

Si on fait donation du bien, on ne le subroge pas en quelque chose, et donc on ne peut pas subroger ce néant en un nouveau bien.

La donation arrête la chaîne des subrogations.