

Rapport de donation, partage biens immobiliers

Par titi73

Bonjour,

J'aimerais avoir votre avis concernant la succession de mon père. Mon père est décédé en octobre 2008 laissant comme héritiers : son épouse (mariage communauté réduite aux acquêts), ma demi-sœur (issue de l'union avec son épouse précédemment citée) et moi (issue d'un premier mariage). Ma demi-sœur a bénéficié d'un don manuel rapportable de 80 000 euros fait par mon père avant sa mort. Ma belle-mère a choisi d'hériter de mon père 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit. Elle vient de décéder et sa fille est son unique héritière. Concernant les biens de mon père, c'est son épouse qui s'en était occupés depuis son décès et je n'ai rien touché jusqu'à présent (je n'avais qu'une partie de la nue-propriété des biens). Maintenant vient l'heure du partage. Le notaire (choisi par ma belle-mère puis ma demi-sœur) a réparti les biens de mon père en 3/8 pour moi et 5/8 pour ma demi-sœur (1/4 de sa mère + 3/8). Il n'avait pas rapporté la donation antérieure et je lui ai demandé de le faire. Il me dit que ma sœur me doit donc 40 000 euros. Je ne sais pas si ma sœur s'est acheté un bien immobilier avec la donation et je vais questionner le notaire en ce sens. J'avais pensé que la donation serait rapportée pas en somme d'argent mais ferait varier les quote-parts des biens immobiliers et des comptes. Par ailleurs, une agence qui louait certains des biens immobiliers de la succession s'est manifestée auprès de moi pour me reverser des loyers (peut-être me demandera-t-elle aussi des charges ?) selon ma quote-part alors que le partage de ces biens n'est pas encore fait. J'avais cru comprendre qu'une fois le partage établi, chaque indivisaire était sensé avoir succédé seul et immédiatement à tous les immeubles compris dans son lot. Faudra-t-il rembourser les loyers des immeubles dont je n'hériterai pas ? Je précise que ma demi-sœur veut l'ensemble des biens immobiliers (une maison, 2 appartements et un garage) contre le versement d'une soulté, alors que moi j'aimerais un équilibre par rapport aux biens immobiliers (la maison contre les appartements et le garage), donc le partage n'est pas encore prêt d'être fait...

Par citoyen25

Si cette donation est rapportable elle doit être intégrée dans la masse de la succession.

Je pense que cela pourrait l'être en valeur, donc pas forcément pris sur les biens immobiliers. En effet le dont initial était en valeur.

Par titi73

Merci pour votre réponse. Je pense aussi que le rapport en valeur est plus dans l'esprit de la donation.

Par contre, je me pose encore d'autres questions. Comme je ne fais pas confiance au notaire choisi par ma demi-soeur, comment puis-je m'assurer qu'elle n'a pas acheté de bien avec la donation(demander au notaire une attestation sur l'honneur qu'il a bien vérifié ?). Il est probable que si elle a acheté un bien immobilier, elle soit passée par cet office notarial. Ma demi-soeur me propose une soulté pour tout racheter et le notaire dit que les frais de notaire seront alors partagés pour moitié. Je pense que comme elle a hérité de plus (5/8°), elle devrait payer les frais à hauteur de 5/8°. Mais de toute façon pour l'instant je ne suis pas d'accord de lui laisser tous les biens immobiliers contre de l'argent.

Par citoyen25

Votre demi soeur pouvait tout à fait acheter un bien avec la donation et je ne pense pas qu'elle soit obligée de le vendre si le rapport peut être fait en valeur.

Si vous n'avez pas confiance au notaire, vous pouvez prendre le vôtre.

Par titi73

Encore merci de prendre le temps de me répondre. En effet, j'envisage d'en parler à mon notaire d'autant que j'ai des doutes sur l'estimation des biens immobiliers mais j'hésite car j'ai peur que cela envenime encore la situation. Je pense

le faire intervenir quand la situation me paraîtra irrémédiablement bloquée.

Par CLipper

Bonsoir titi,

Pour le partage de l'indivision, vous pouvez fournir des avis de valeurs que vous demandez à des agences immobilières

Et si vous êtes intéressée pour reprendre un bien, il faut faire part de vos intentions à votre demi soeur.

Un partage à l'amiable, c'est une négociation!

Partage pas fait, vous êtes en indivision avec votre soeur .

Pour les loyers, normalement ils entrent au crédit/ actif dans l'indivision (donc sont répartis en fonction des quote parts de chaque coindivisaire comme les charges qui viennent en au passif

Bon courage

Par titi73

Merci de votre avis. J'ai fait la proposition à ma demi-soeur d'échanger nos parts de la maison contre le reste : ce qui représente des sommes à peu près équivalentes selon le notaire (mais j'en doute). Je suis dans l'attente de sa réponse. Si elle est négative (ce que je crois), je demanderai conseil à mon notaire car ça devient trop compliqué pour moi.

Par Rambotte

Bonjour.

Selon l'article 860-1, le rapport d'une donation d'argent se fait selon son montant, sauf si la somme d'argent a servi à acquérir un bien immobilier, auquel cas on applique le 860, avec rapport de la valeur du bien (ou la fraction du bien) acquis grâce à l'argent donné.

Je ne sais pas si ma sœur s'est acheté un bien immobilier avec la donation et je vais questionner le notaire en ce sens. Se pose la question de la preuve de l'acquisition d'un bien grâce à l'argent donné. C'est à vous qu'incombe cette preuve.

Si votre demi-sœur a fait clause d'emploi de fonds propres reçus par donation dans son acquisition (par exemple parce qu'elle mariée est en communauté, et donc pour garantir sa récompense), vous détenez la preuve résultante de l'acte de vente où votre demi-sœur est désignée acquéreur.

Mais il est possible que l'acte de vente ne fasse que mentionner que l'argent provient de son compte bancaire (virement bancaire), sans détail sur l'origine antérieure de cet argent.

Dans ce cas, il faudrait réussir, grâce à l'obtention de ses propres relevés bancaires et des prêts qui lui ont été consentis, qu'elle n'aurait jamais pu acquérir sans la donation d'argent, et que donc nécessairement, l'argent donné a été employé dans l'acquisition.

demandez au notaire une attestation sur l'honneur qu'il a bien vérifié ?

Je ne crois pas qu'il avait à vérifier. C'est une déclaration. D'ailleurs, n'ayant pas accès aux comptes bancaires de sa cliente, le notaire ne pouvait rien vérifier sur l'origine antérieure.

Par citoyen25

Si le partage amiable tel que vous le voulez n'est pas accepté par votre demi-soeur, un partage rapportant le don en valeur est celui qui reste logique et devrait être accepté par vous, et votre demi-soeur.

Sur le reste de la succession, c'est aussi à voir entre vous. Je suppose que plusieurs options restent possibles, vu qu'il y a plusieurs biens immobiliers.

Si aucun accord amiable n'est possible, il ne reste que le partage judiciaire comme solution pour celle qui veut sortir rapidement de l'indivision avec le risque que cela entraîne sur le sort des biens immobiliers (c'est la justice qui en

décidera...).

Vous et votre demi-soeur avez donc un intérêt à trouver un compromis parce que vous risqueriez de vous trouver toutes les deux perdantes (biens immobiliers en licitation, par exemple).

Par titi73

Merci pour vos éclairages respectifs. Si j'ai bien compris, juste le fait d'avoir acquis un bien immobilier depuis la donation (si elle l'a fait) n'est pas suffisant pour prouver que l'argent de la donation a servi en toute ou partie pour l'achat et il y a peu de chance que le notaire ait mentionné l'origine exacte de son apport personnel dans l'acte de vente. Cet article 860 sensé assurer l'équité entre les héritiers ne me semble pas très juste (la somme devrait être rapportée quelque soit son utilisation avec un taux d'intérêt défini reflétant le coût de la vie depuis le don !).