



Succession, donation et difficulté de tout comprendre

Par Castelnau11

Bonjour

Je suis héritière, en représentation de mes parents qui sont décédés, et je suis en train de faire la succession de mon grand-père (dernier survivant)

Avant la mort de mon grand-père, il a voulu faire une donation-partage qui n'a pas eu lieu.

On est en tout , trois héritiers, mes oncles et moi.

La donation-partage était voulu parce que différents donations simples ont eu lieu pendant son vivant , et ils voulaient régler le partage avant sa disparition.

Depuis la mise en place de cette donation-partage, et de même aujourd'hui pour la mise en place de la succession, on est en désaccord avec mes oncles.

Il y a beaucoup de patrimoine dans la succession , trois maisons , deux garages , beaucoup de terrains de différentes natures.

Une donation me pose problème et j aimerais avoir votre avis , pour mieux appréhender le futur.

Une donation de deux terrains (environ 9000 m2) a eu lieu en 1988 .

Sur l acte notarial, il est indiqué que mes grands-parents l ont acheté en 1984 à crédit pour 70.000 francs et ses deux terrains ont été donné à un de mes oncles pour une valeur de 9000 francs. (je comprend pas pourquoi cette sous-évaluation d ailleurs)

Sur 900 m2, mon oncle a fait construire en 1995. Et le reste du terrain est aussi dans la zone constructible de mon village.

Aujourd'hui, le prix de mes oncles envoyé à la notaire est de 13.000 euros pour les 9000 m2.

La discussion avec mes oncles, mais aussi avec la notaire , est très difficile. Certainement parce que je m arrive pas à bien expliquer ma position.

Si vous avez besoin de plus de details pour bien me répondre, je préciserai au besoin.

Merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour

Quelle est votre question ?

Si c'est pour vérifier la valeur du terrain il faut consulter plusieurs agences et aussi le notaire (ou un autre notaire).

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons que la donation-partage n'a pas eu lieu.
Elle n'existe donc pas.

Il ne faut pas confondre la succession et le partage.

La succession, c'est la transmission de la propriété des biens du défunt, donc de ceux dont il était propriétaire à son décès. La succession, en soi, ne concerne donc pas les donations, puisque les biens donnés ne sont plus la propriété du défunt, et dont il n'y a pas de propriété à transmettre (même si fiscalement, il en est tenu compte pour les droits de succession, si les donations datent de moins de 15 ans).

Le partage, c'est la sortie de l'indivision, et c'est dans les opérations de partage qu'on tient compte des donations, soit par le rapport (au partage) des donations, soit par le paiement d'une indemnité de réduction.

Pour chaque donation, il faut donc savoir :

- 1) Si c'est une donation simple, ou si elle est faite dans le cadre d'une donation-partage (a priori, il semble que celles du passé sont toutes des donations simples).
- 2) Si la donation est faite en avancement de part (ancien vocabulaire "en avance d'hoirie"), ou si elle est faite hors part (ancien vocabulaire "par préciput et hors part").

Les donations-partages ne sont pas rapportables au partage (parce que le partage est déjà fait pour ces donations), peu importe qu'elles soient faites en avance de part ou hors part.

Les donations simples sont rapportables au partage si elles sont faites en avance de part.

Les donations simples hors part sont éventuellement réductibles à la quotité disponible.

Pour l'instant, on va supposer que toutes les donations sont en avance de part. Ce n'est qu'une hypothèse, les calculs sont profondément différents dans le cas contraire.

Pour le rapport, la valorisation se fait à l'époque du partage, donc peu importe les valeurs dans l'acte de donation. Mais on valorise le bien dans son état au jour de la donation. Car bien entendu, la construction faite et financée par le donataire ne fait pas partie de la donation. Il s'agit donc de valoriser le terrain donné supposé non construit, donc à la valeur actuelle d'un terrain constructible.

Notez aussi que si le bien donné appartenait à un couple de donateurs, il y a deux successions, et donc deux partages, même si les calculs des deux partages peuvent être faits en un seul acte global.

Certainement parce que je m'arrive pas à bien expliquer ma position.

Effectivement, vous ne décrivez pas non plus votre position ici.

Par Castelnau11

Merci pour vos réponses.

Oui effectivement j'ai pas posé de question ni expliqué ma position.

Les donations sont effectivement des donations simples.

Avec avance sur héritage, et donc reportable lors du partage.

Je sais pas si je suis dans le vrai, mais le prix de 1,5 euros le mètre carré me semble extrêmement faible .

Est-ce que c'est normal pour les autres héritiers, d'avoir en donation simple un terrain pour construire sa maison et le reporter 37 ans après pour 1400 euros les 900 m² ?

Il est indiqué une ligne sur la donation, qui est un peu différente, mais qui doit correspondre que le prix doit être déterminé au jour du décès, dans l'état au moment de la donation. (je vous écrirai le texte exact en rentrant)

Mon oncle indique sur ses évaluations que le terrain, était à la base des landes, donné au prix de 1 franc le m², revalorisé aujourd'hui à 1,50 euros.

Je suis pas du tout à l'aise avec les textes de loi. Je me dis juste que l'avance sur héritage me semble largement sous-estimé.

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

C'est la valeur du terrain au jour du décès qui doit être prise en compte pour le rapport des donations.

Si les valeurs sont contestées et que le partage ne peut pas avoir lieu, il faudra saisir le tribunal qui décidera à votre place.

Parfois un compromis amiable est préférable à une (longue) procédure.

Par Castelnau11

Oui je suis tout à fait d'accord avec vous.

Pour avoir des conseils, je suis allé voir un autre notaire qui m'a conseillé de préparer un protocole d'accord, indiquant qu'on tombe d'accord pour prendre un expert immobilier pour déterminer les prix, et qu'on accepte l'expertise sans la remettre en question devant les tribunaux.

J'ai aussi rajouté dans le protocole que je prendrais en charge cette expertise.

Je l'ai transmis à notre notaire, et elle m'a répondu que le protocole était inutile dans l'état (pour être efficace il devait être préparé par un professionnel)

Mais la notaire retiens quand même du protocole, juste que je voulais prendre en charge une expertise judiciaire, qu'elle nous conseille d'établir.

Est-ce que réaliser une expertise judiciaire, résoudra le problème du désaccord financier, ou si le problème persiste, on devra quand même aller au tribunal ?

J'ai pris rendez-vous avec un avocat spécialiste dans le droit familial, pour avoir des conseils et peut-être prendre mon dossier.

Par yapasdequoi

On ne peut pas répondre. Ceux qui peuvent répondre à vos questions sont les autres héritiers : sont-ils prêts à accepter cette expertise et à en valider les résultats ?

Par Castelnau11

Ils pourront pas dire s'ils sont d'accord ou pas, puisque la notaire refuse de proposer le protocole d'accord.

Mais elle nous demande de lui transmettre la liste des prix des biens de la succession après une entente à l'amiable, sinon elle nous conseille de faire une expertise judiciaire pour avancer.

Je pense que l'expertise est bien sur une bonne idée pour avoir des prix objectifs, mais je connais pas la valeur d'une telle expertise ?

Par yapasdequoi

Demandez plusieurs devis. Mais assurez-vous d'abord que ce sera utile ... Parce que si le résultat est refusé par les autres, elle n'aura servi à rien.

L'autre approche c'est directement l'assignation au tribunal, le juge désignera l'expert.

Par Rambotte

C'est la valeur du terrain au jour du décès qui doit être prise ne compte pour le rapport des donations.
C'est la valeur au jour du décès pour le calcul de la réduction, qui n'a ici pas lieu d'être vérifiée en présence uniquement de donations rapportables.

Mais c'est la valeur à l'époque du partage pour le rapport. Car le partage peut avoir lieu des années après le décès, surtout si blocage suite à désaccords.

Même si ce furent des landes au moment de la donation, il faut calculer la valeur actuelle d'un terrain constructible (puisqu'il est constructible) supposé couvert de landes, donc sauf erreur non encore viabilisé.