



Acte ou lettre testamentaire

Par jacques34

Bonjour, nos parents il y a longtemps ont achetés une petite maison à notre frère sans faire de donation ils ont omis de le faire par négligence aujourd'hui leur dernière volonté serait de régulariser afin que le partage entre tous les enfants soit égal est-ce pertinent et suffisant de faire un acte testamentaire auprès de leur notaire notre mère ne marchant plus j'ai appris que leur notaire pouvait passer à leur domicile si il ne passe pas devant le notaire est-ce possible que chacun de nos parents écrivent une lettre testamentaire à chaque enfant afin qu'il puisse au moment de l'héritage et du partage la présenter à leur notaire est-ce suffisant et suffisamment sécurisant vos conseils sont les bienvenus nous vous remercions Bien Cordialement

Par AGeorges

Bonsoir,

nos parents ont acheté une petite maison à notre frère
Dans ce cas, cette maison appartient toujours à vos parents, et votre frère en a profité gratuitement pendant longtemps. Si c'est bien le cas, le partage légal d'une succession ne privilégie pas un enfant par rapport à un autre. Il n'est donc pas nécessaire de faire quoi que ce soit.
Par contre, rédiger un testament peut créer un déséquilibre (limité). Par exemple, si vos parents voulaient compenser le bénéfice de la gratuité de la maison pour les enfants qui n'en ont pas bénéficié.

Par ESP

Bonjour
Pour rester dans le sujet que vous abordez.

Votre frère a reçu de l'argent avec lequel il a acheté une maison.

C'est la valeur actuelle de la maison qui sera retenue dans sa part de succession, mais dans l'état dans lequel elle se trouvait lors de l'achat (travaux éventuels).

Un testament notarié est toujours préférable, mais le testament olographe est possible, déposé chez le notaire ou conservé avec, comme vous le dites, une copie à chaque enfant.

Par jacques34

Bonjour, merci de votre réponse nous avons oublié de vous dire que notre frère a vendu sa petite maison il y a deux ans cela change-t-il quelque chose à votre réponse merci

Par ESP

Cela ne change rien à la donation, elle a eu lieu.
La valeur devrait normalement être celle de la vente.
Mais vous avez déjà posé cette question !

Par jacques34

merci pour tout Bonne continuation Bien à vous

Par ESP

Pour vous être utile

Par AGeorges

Bonjour Jacques,

Merci de préciser QUI est propriétaire de la maison.
Je vais supposer, comme ESP, que le fils est bien le propriétaire.

Quand un héritier (enfant) est avantagé par un don, l'enregistrement de ce dernier DOIT préciser la nature du don. Il peut être "rapportable" (à réintégrer, plus tard, dans la succession) ou "hors part" (pris sur la part libre de l'héritage (1)). Au moment du "don" ceci doit être impérativement précisé.

Apparemment, vos parents n'ont pas enregistré le don, mais il faudrait regarder ce qui peut être précisé dans l'acte d'achat de la maison.

La loi dit que le "hors part" doit être mentionné. Mais la Cour de Cassation (2) a cassé un appel obligeant à appliquer le cas "rapportable" se déduisant du seul fait que le donateur avait tout payé.

Dans votre cas, il n'y a donc pas évidence que la valeur actuelle de la maison doive être réintégrée dans la succession. Ce n'est qu'un usage, et si le frère-à-la-maison fait un procès sur la base de la jurisprudence de la Cour de Cassation, il pourrait gagner ...

Ma recommandation est de régulariser le don à l'aide du formulaire 2735 (3). Au plus probable, il n'y aura pas de droit à payer (abattement jusqu'à 100.000?). Ceci devrait permettre de qualifier le don de "rapportable" sans contestation (3). Et dans ce cas, il y aura distribution équitable selon les règles de succession. Ceci devrait être plus simple que de faire un testament et donne aussi toute sa légalité au don.

o-o-o-o-o-o-o

(1)Avec 3 enfants, la part libre est de 1/4.
Au cas où le don dépasse cette "quotité disponible", il y a possibilité, pour les héritiers réservataires lésés de demander une "action en réduction". C'est-à-dire qu'un calcul permettra de réintégrer ce qui a été donné en trop, mais pas le reste.

(2)Première chambre civile de la Cour de Cassation, (pourvois n° G 14-24. 052 et K 14-26. 354)
La Cour de cassation a cassé un arrêt d'appel pour défaut de base légale, reprochant aux juges du fond de s'être contentés d'avoir considéré que l'opération était une donation (rapportable) en déduisant l'existence d'une intention libérale du seul fait que "X" avait payé l'intégralité du prix.

(3)Possible même pour un don très ancien ...
C'est à cette déclaration que l'on pourrait joindre un

"pacte adjoint" pour préciser si le donateur souhaite un "rapportable" ou un "hors part". S'il n'y a pas de droits, il peut y avoir des frais d'enregistrement.

Par jacques34

Bonjour merci de votre réponse nous allons essayer de vous expliquer plus précisément ce qu'il se passe au sujet de cette maison car nous pensions qu'un testament suffisait pour régulariser et ainsi faire un partage équitable entre les enfants

notre frère est schizophrène vulnérable, il y a 20 ans mes parents lui ont acheté une petite maison pour le sécuriser dans leur même village ils se sont retrouvés eux trois chez leur notaire mes parents ont fait un chèque pour l'achat de sa maison. Cette maison est à son nom peu de temps après il s'est marié notre frère est sous tutelle ou curatelle nous ne le savons pas exactement, les relations avec sa femme ne sont pas très bonnes. Il y a deux ans ils ont vendu la maison. La seule preuve est ce chèque que mes parents ont fait pas plus pas de donation aucun document envoyé aux fisc, ayant déjà posé la question la réponse était qu'il fallait faire un acte testamentaire chez le notaire (préférable) et pourquoi pas que chacun de nos parents écrivent à leurs enfants une lettre testamentaire à présenter au notaire au moment de la succession merci

Par ESP

Pour info, un CERFA 2735 doit être fait dans le mois qui suit le don

[url=https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2735/2020/2735_3146.pdf&ved=2ahUKEwiD-aHhkPbvAhWI4IUKHWx5CGIQFjALegQICRAC&usg=AOvVaw1CuvZUYKIB5ltyLgD0HNwj]https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2735/2020/2735_3146.pdf&ved=2ahUKEwiD-aHhkPbvAhWI4IUKHWx5CGIQFjALegQICRAC&usg=AOvVaw1CuvZUYKIB5ltyLgD0HNwj[/url]

Trop de divergence entretien la confusion, je n'interviendrai plus sur votre sujet, estimant vous avoir donné les infos essentielles à mes yeux.

Par jacques34

le don a été fait il y a 20 ans

Par AGeorges

Pour info, un CERFA 2735 doit être fait dans le mois qui suit le don

Site "La finance pour tous"

"Tout d'abord, sachez qu'il est toujours possible de régulariser des dons antérieurs qui n'auraient pas été déclarés, au moyen du formulaire 2735. Si les sommes données dans le passé ne dépassent pas l'abattement en vigueur (100 000 ? par parent et par enfant), le don sera réalisé sans droits à payer. Mais dans votre cas c'est la date de déclaration du don qui est prise en compte pour la durée de 15 années permettant de bénéficier, à nouveau des abattements en vigueur."

Cadre VI de la notice du 2735. On coche OUI et on liste les donations antérieures.