



Donation maison / evaluation parts

Par **CHRISIS**, le **30/07/2010** à **21:56**

Bonjour, rnrnMes parents m'ont fait la donation de leur maison en 2003. Ils ont conservé l'usufruit. rnrnVoici les valeurs rnrnUsufruit : 12 000 € rnrnNue propriété : 108 000 € rnrnPleine propriété : 120 000 € rnrnLa donation a bien été effectuée "entre vifs en avancement d'hoirie". rnrnRapport : "le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour. A titre indicatif, il est précisé que cette valeur est de 108 000 €." rnrnrnrnMes parents sont mariés et ont effectué une donation au dernier vivant. rnrnJ'ai un frère. J'aimerais arriver à évaluer les montants de la succession pour savoir la part que je vais redevoir à mon frère. rnrnrnrn1 -Les options possibles sont-elles bien celles-ci ? rnrnDroits du conjoint sans donation rnrnOption 1 : $\frac{1}{4}$ pleine propriété rnrnOption 2 : Totalité usufruit rnrnDroits du conjoint avec donation rnrnOption 1 : $\frac{1}{3}$ pleine propriété rnrnOption 2 : Totalité usufruit rnrnOption 3 : $\frac{3}{4}$ usufruit + $\frac{1}{4}$ PP rnrnAvantage donation rnrnOption 1 : ($\frac{1}{12}$ de plus) rnrnOption 3 : (usufruit de la totalité + $\frac{1}{4}$ NP) rnrnrnrn2 - Comment se calculent les parts pour 2 enfants dans chaque option ? rnrnrnrn3 - Est-ce que ces éléments permettraient de faire le calcul des parts reçues selon les différentes options possibles ? au 1er décès, au 2ème décès rnrnLorsque cette donation m'a été faite, j'aurai dû demander ces calculs au notaire, mais je n'étais pas à l'époque très concernée. Mes parents prenant de l'âge, j'aimerais maintenant évaluer la valeur que je vais recevoir au 1er décès, au 2ème décès, surtout pour évaluer ce qui va être dû à mon frère et aider mes parents à adopter une stratégie avec leurs assurances vie. rnrnMerci d'avance de votre aide. rnrnChrisis

Par **toto**, le **01/08/2010** à **11:35**

bonjour, rnrnA vous lire, vos parents ont réfléchi aux successions à venir. En effet, ils ont fait donation entre époux, appliqué une valeur particulière à l'usufruit sans appliquer brutalement les barèmes fiscaux, il vous ont fait cadeau de l'actualisation du prix de la maison... rnrnEnfin,

lorsque vous écrivez "ce qui va être du à mon frère " cela suppose qu'il y a un patrimoine suffisant pour cela sans que vous n'avez rien à verser rnrnrnPour ce qui est des successions , je vous précise que le code civil prévoit que le patrimoine est partagé à la convenance des héritiers exprimée à l'unanimité . à défaut d'accord unanime, on applique le testament et la règle de la part réservataire ; et à défaut de testament, les règles sur le rapport des donations , la réserve et l'égalité du partage du reste disponible. rnrnla priorité est donc l'accord unanime, avec éventuellement pacte familial notarié établi du vivant de vos parents rnrnrncordialement rnrnPS : pour la donation en époux , les options sont écrites dans l'acte notarié établi par vos parents , elles peuvent être supérieures à celles que vous avez cité .rnPS : la coutume veut que l'on arrête les comptes lors du 1er décès et que l'on ne partage qu'au 2 ème. Dans votre cas , il faudrait voir si la donation a bien prévu le rapport de 108 000 à la date du 2ème décès , sinon il va sans doute y avoir un petit problème.

Par **CHRISIS**, le **01/08/2010 à 14:07**

Merci. Vos éléments me permettent d'alimenter la poursuite de ma réflexion. rnrnCeci étant, j'aimerais pouvoir obtenir les calculs exacts des parts selon les différentes options possibles, et je ne sais comment faire.rnLa question est justement de savoir ce que je redevrai à mon frère s'il n'y a pas suffisamment de patrimoine restant.rnrnVous me mettez un gros doute sur le rapport au 2ème décès. rnL'acte n'apporte pas de précision à ce sujet : voici le texternRapport : "le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour. A titre indicatif, il est précisé que cette valeur est de 108 000 €." rnrnSi la valeur de la maison est actualisée, "le cadeau" qu'il m'ont fait va perdre beaucoup de son intérêt, car effectivement c'est une maison qui vaut sur le marché environ 200 000 €... ! rnrnMerci. Je poursuis mes investigations.rnChrisi

Par **toto**, le **01/08/2010 à 17:00**

bonjour, rnrnje conclus du message précédent que le patrimoine +"valeur donations "de vos parents est inférieur à 200 000 euros. Prenons par exemple : donation faite selon les même modalité que pour vous à votre frère d'un terrain de 20 000 euros valeur 1995 (105000 euros valeur 2010)rnrnrnle patrimoine valeur 2010 est de 305000 euros , dont moitié pour votre père, moitié pour votre mère rnrnSi le régime matrimonial est la communauté universelle avec donation au dernier vivant, tout le patrimoine est transféré sur le dernier vivant, sans succession ni partage ni d'impôts ni dégrèvement rnrnsinon rnrnla part réservataire est du tiersrnla quotité disponible est du tiers rnla part maximale est de 2/3rnrnDans la donation entre époux, généralement , le dernier vivant a droit à la quotité disponible en pleine propriété diminuée des dons et legs faits hors héritage et à l'usufruit sur le reste. Les enfants n'héritent que de la nu propriété , et comme ce n'est que sur la moitié du patrimoine de la famille , c'est inutile de partager rnrnrnvoilà comment j'appliquerai ce cas au 2ème décès : rnrnla quotité disponible est de 101667 euros rnvotre frère a reçu un terrain. Sur ce bien, il doit rapporter 20 000 euros qui fait l'objet d'une donation en avance d'hoirie . Il a également reçu un avantage de 105000-20000 = 85 000 euros qu'il est dispensé de rapporter , qui s'analyse comme un don hors part rnrnVous avez reçu une maison sur laquelle vous devez rapporter 108000 euros , et sur lequel vous bénéficiez d'un avantage hors part de 200 000- 108 000 -12 000 soit 80 000 euros (l'usufruit n'est pas considéré comme un avantage d'après la loi , car il a permis à vos parents de se loger et dispenser les enfants de les aider financièrement ...)rnrnrnrnle jour du

partage , vous et votre frères rapportez 108000+20000 soit 128000 euros pour vous le partager à égalité rnrnvous payer 108000-64000 = 44 000 euros rnvotre frère recevra 64000 - 20000 = 44 000 euros rnrnvotre frère recevra dans le partage un terrain de 105 000 + 44 000 euros , il a reçu sa part réservataire rnvous recevrez 200 000 euros -44 000 euros rnrnrnJe ne suis pas sur qu'un notaire appliquerait cela , car la somme des donations hors part dépasse la quotité disponible , et si l'on applique le code civil le rapport est en votre défaveur... rnrnNous en revenons à l'intérêt d'un pacte familialrnrnrnCordialement