



Donation précipitaire avec réserve d'usufruit

Par **josrog**, le **04/05/2009** à **23:46**

Bonjour,
Nous sommes 2 enfants, mes parents (60 ans) souhaitent me faire une donation précipitaire de leur maison avec réserve d'usufruit. La valeur de cet immeuble est de 245000 €. Ils veulent me nommer légataire universel en me donnant la quotité disponible ($\frac{2}{3}$) et $\frac{1}{3}$ mon frère. La question est celle-ci : sur quoi se base t'on pour évaluer le montant représentant ma part et celle de mon frère. Je sais que le montant de la maison évaluée au jour du décès sera réintégré pour faire le calcul mais comment celui-ci s'applique t'il ? Que devrais-je donner pour compenser mon frère ?
Prenons comme exemple la valeur de la maison au décès 300 000 € et 20 000 € pour comptes courant et livret soit un actif successoral de 320 000 €.
Merci infiniment de votre réponse.

Par **Bertrand**, le **08/05/2009** à **01:43**

Bonjour,
Avec les éléments que vous nous avez fournis, on ne peut répondre à cette question que si l'on suppose que vos parents meurent dans un même événement.
Dans ce cas, vous devrez à votre frère $\frac{1}{3}$ de tous les biens (c'est-à-dire les biens au décès + votre donation) de vos parents. Les biens seront évalués au jour du décès.
Ce tiers correspond à la part minimale à laquelle a droit votre frère dans la succession de vos parents.
Cordialement,
Bertrand.

Par **josrog**, le **19/05/2009** à **15:17**

Merci pour votre réponse mais effectivement je me suis très mal exprimé. La donation serait

une donation hors part successorale avec réserve d'usufruit pour mes parents jusqu'au dernier vivant.
Compte tenu de leur âge (-61 ans) un abattement de 50 % est appliqué soit pour une valeur de 240 000 €, la nue-propriété qui me serait donnée serait de 120 000 € et l'usufruit de 120 000 €. Pourriez-vous me dire lors de la succession quel montant serait rapporté pour évaluer la part de chacun sachant que je bénéficierai de la quotité disponible ? Serait-ce le montant de la nue-propriété ou de la pleine propriété après bien sûr évaluation au jour du décès ?
Dans votre réponse vous me dites "vous devrez à votre frère 1/3 de tous les biens de vos parents (c'est-à-dire les biens au décès+vosre donation). C'est là que je me pose la question puisque je n'aurai reçu que la nue-propriété mais qu'après le décès, l'usufruit prenant fin j'aurai la pleine propriété sans en avoir jamais jouie.
Je vais reprendre mon exemple : 120 000 € à la donation. Au décès après évaluation montant de la maison 300 000 € + 20 000 € soit un actif successoral de 320 000 €. Comment calcule t'on la part de chacun pour déterminer la réduction par rapport à la donation préciputaire.
Dans mes recherches je n'ai jamais pu trouver la réponse.
Merci encore pour vos lumières.

Par **fif64**, le **20/05/2009** à **15:17**

L'usufruit étant au profit de vos parents, qui seront donc décédés, le rapport sera du pour la valeur intégrale de la maison.
Etant donné que vos parents veulent vous nommer légataire universel, la réduction sera due du 1/3 des biens pour leur valeur au décès de vos parents.
Si on prend une masse de calcul de la quotité disponible de 320.000 €, la réserve héréditaire de votre frère serait de 107.000 € (valeur arrondie).
La réduction étant par principe en valeur, vous récupérerez l'intégralité de la succession à charge de verser à votre frère une soulte de 107.000 €

Par **Bertrand**, le **20/05/2009** à **20:52**

Bonsoir josrog,
J'avais cru comprendre initialement que vos parents, en plus de la donation, souhaitaient vous instituer légataire universel par testament (de toute leur succession par hypothèse). Dans votre message le plus récent, je n'ai plus cette impression.
Prenons l'hypothèse où il n'y a que la donation :
1 - Si vos parents meurent dans un même événement et que l'on arrive pas à prouver qui est décédé en premier, la valeur à réunir fictivement est celle de la pleine propriété du bien donné car au jour du décès, le bien donné n'est plus grevé d'usufruit. Sur une masse formée des biens au décès et de la donation, vous devrez à votre frère LA MOITIE de la partie de la donation qui dépasse le tiers de la succession. (je fais comme s'il n'y avait qu'une seule succession à régler puisque tous les biens reviennent aux mêmes personnes ; ça ne fonctionne pas comme cela mais les calculs sont les mêmes dans votre cas).
Exemple avec vos chiffres :
Masse de calcul : Réunion fictive 300.000 + comptes 20.000 = 320.000
Dont le tiers forme à la quotité disponible : 106.667
La donation (300.000) excède la quotité disponible (106.667) de 193.333. Vous devez à votre frère la moitié de cette somme, soit 96.667 (l'autre moitié de cette somme vous revenant par confusion).
Les 20.000 sont partagés par moitié entre votre frère et vous.
2 - Si vos parents meurent à des dates différentes, lors de la succession du premier défunt, la valeur de la donation à réunir fictivement sera celle de la nue-propriété exclusivement car vous ne posséderez pas l'usufruit au jour du décès du premier par suite de la clause de réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant. Attention,

dans cas, il n'y a qu'une seule succession donc cette réunion fictive ne vaut que pour la moitié du bien donné par le donateur-premier défunt. Sur une masse formée des biens au décès et de la donation (pour moitié seulement !!!!), vous devrez à votre frère LA MOITIE de la partie de la donation en nue propriété qui dépasse le tiers de la succession. rnExemple avec vos chiffres :rnMasse de calcul : Réunion fictive 75.000 (nue propriété de la moitié dans l'hypothèse où l'usufruitier survivant n'a pas changé de tranche "d'usufruit" d'ici au décès) + Moitié des comptes 10.000 = 85.000rnDont le tiers forme à la quotité disponible : 28.333rnLa donation (75.000) excède la quotité disponible (28.333) de 46.667. Vous devez à votre frère la moitié de cette somme, soit 23.334 (l'autre moitié de cette somme vous revenant par confusion).rnrnLes 10.000 Euros de liquidités sont partagés selon les règles de la dévolution légale "traditionnelle".rnrnb) lors de la succession du second, vous devrez réunir fictivement la pleine propriété de la partie du bien donnée par le donateur-second défunt car au jour du décès de ce dernier, l'usufruit s'est éteint.rnMasse de calcul : 150.000 (réunion fictive en pleine propriété) + 10.000 = 160.000rnDont le tiers forme à la quotité disponible : 53.333rnLa donation (150.000) excède la quotité disponible (53.333) de 96.667. Vous devez à votre frère la moitié de cette somme, soit 48.334 (l'autre moitié de cette somme vous revenant par confusion).rnrnLes 10.000 sont partagés par moitié entre votre frère et vous.rnrnJ'espère que c'est clair et que les calculs sont justes. ;-).rnrnP.S. : Etes-vous sûr qu'il s'agit d'un bien appartenant à vos deux parents ? Sous quel régime sont-ils mariés ? Comment l'ont-ils acquis ?

Par **josrog**, le **20/05/2009** à **22:15**

Merci à vous pour vos réponses.rnMais il est vrai que cela est très difficile de ne rien oublier ; aussi en réponse à Bertrand, j'ajoute que mes parents se sont fait une donation entre époux, qu'ils sont mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts et qu'ils ont acquis le bien communément. Effectivement ils veulent me nommer légataire universel de toute leur succession, c'est à dire 1/3 pour mon frère 2/3 pour moi de tout ce qu'ils possèdent. Si je ne me trompe pas dans les termes la quotité disponible me reviendrait. Je pense que cela doit tout changer. Excusez-moi donc si je vous ai induit en erreur.rnMaintenant, j'ai une autre question. Si mes parents me font une donation hors part successorale avec réserve d'usufruit pour eux deux et que plus tard lors du partage (je suppose après le décès du 2ème parents) la PP soit réintégrée dans l'actif successoral pour faire les calculs de chaque part, de la quotité disponible et de la réduction, à quoi sert de faire une donation. Le testament partage toujours en me laissant la quotité disponible n'est -il pas une meilleure solution, les parents restant propriétaires jusqu'à leur décès.La maison sera évaluée au moment de la succession. rnQuel est donc le côté positif de la donation hors part successorale. Je n'y vois que des inconvénients et des risques et surprises pour le donataire.rnToutes ces questions pour éviter que la maison familiale ne soit vendue à un étranger lors de l'héritage. Quelle solution nous resterait-il ? Mon frère n'ayant plus de rapport depuis plus de 10 ans avec les membres de la famille complète, mes parents sachant bien qu'il est impossible de déshériter un enfant voudraient lui laisser le minimum possible et autorisé. La donation-partage serait l'idéal mais est impossible à envisager. Merci de vos réponses précieuses.

Par **Bertrand**, le **20/05/2009** à **23:56**

Bonsoir,
Dans votre cas précis (c'est-à-dire avec les chiffres fournis), le fait de vous instituer légataire universel n'a que peu d'incidence sur les chiffres que je vous ai donnés.
Repartons de zéro, que souhaitent faire vos parents précisément ? Vous permettre de recueillir toute leur succession à charge pour vous de verser sa réserve à votre frère ? Soyez très précise en évitant peut-être de suggérer des solutions juridiques dans un premier temps. Laissez moi faire preuve d'imagination....
Non, je me permets de vous contredire, mais la donation hors part successorale n'engendre pas que des inconvénients ; -
En effet, elle a parfois beaucoup d'avantages, elle est parfois obligatoire, mais c'est vrai, elle est parfois aussi inutile. Tout est dans le mot "parfois", car tout dépend du cas d'espèce. Il est possible que cet outil juridique ne soit pas adapté à votre cas.
J'attends de vos nouvelles,
Cordialement,
Bertrand.

Par **josrog**, le **21/05/2009** à **09:39**

Encore une fois merci de votre réponse aussi rapide. Oui je sais que le cas reste difficile. Oui effectivement vous avez bien compris ; mes parents souhaitent que je recueille toute leur succession, à charge pour moi de laisser ou de verser la réserve à mon frère. Ils ne possèdent donc que la maison, leurs voitures et des liquidités comme je l'ai pris dans l'exemple donné (ce qui reste un exemple après évaluation de la maison dans 20 ans, car pour le moment la maison est estimée 240 000 €..... Ils n'ont plus jamais rien acquis pour ne pas augmenter leur patrimoine et pour ne pas augmenter la part de mon frère. Le but recherché est de lui donner sa part mais la plus basse possible.
Nous avons envisagé plusieurs solutions données soit sur le forum, soit par un notaire qui s'avèrent au fur et à mesure impossible à faire.
Ne vous excusez pas de me contredire car j'accepte toutes les solutions mais voyant mes parents tellement désemparés par rapport à cette situation je cherche en vain une solution à leur fournir pour qu'ils soient tranquilles sur le sort de leur maison à laquelle ils tiennent énormément, moi aussi d'ailleurs d'un point de vue sentimental. Ils en avaient même envisagé la vente mais ne peuvent s'y résoudre. Alors je suis ouvert à toutes vos idées et je vous laisse faire preuve d'imagination..... Merci infiniment de votre rapidité.
Très cordialement.

Par **Bertrand**, le **22/05/2009** à **21:30**

Bonsoir,
Je pense que le legs universel (ou à titre universel) à votre profit est la solution la mieux adaptée. La donation n'a à mon avis pas d'intérêt supplémentaire que le legs. En revanche, dans votre cas, il faudrait dans le testament faire révoquer toutes dispositions antérieures et notamment la donation entre époux. Ensuite, faire un legs de la nue propriété de la succession à votre profit et de l'usufruit au survivant au conjoint. L'indemnité de réduction sera donc calculée au premier décès en fonction de la nue propriété exclusivement puisque vous ne recueillerez que cela... Donc, cela crée un avantage à votre profit à mon avis. L'inconvénient est que (toujours au premier décès), vous ne recueillerez rien en pleine propriété donc il faudra que vous déboursiez l'indemnité de réduction de votre poche... Malgré tout, la donation représentait le même problème.
En revanche, laisser vos parents appauvrir leur patrimoine n'est pas une bonne idée. Certes, ils pénalisent votre frère, mais vous aussi. A eux de faire leur choix !
Quelles sont les solutions qui étaient impossibles à réaliser ?
Cordialement,
Bertrand.

Par josrog, le 23/05/2009 à 00:13

Je suis agréablement surprise de la rapidité de vos réponses et je vous en remercie. Je cherche des solutions car nous voudrions régler ce problème le plus rapidement possible et que chacun de nous puisse vivre en paix sans penser tous les jours à ce problème qui devient de plus en plus pesant et qui perturbe toute la famille.rnrnJe m'excuse d'insister sur certains renseignements mais c'est tellement complexe que cela devient de plus en plus difficile à comprendre.rnEn un mot, je n'avais pas pensé que lorsqu'on était marié sous le régime de la communauté avec une donation entre époux, il pouvait y avoir une succession à régler au décès du premier parent. Si je comprends bien, et nous allons parler avec des chiffres pour que cela soit plus facile pour moi. Prenons l'exemple suivant : la maison familiale vaut 300 000 € (meubles compris) et mes parents ont 20 000 € en comptes courant, livrets, etc.... Ne parlons pas d'assurances-vie puisque cela ne rentre pas dans la succession.rnAu décès du premier conjoint, EN REGLE GENERALE tout est divisé en 2 pour former la part de l'époux et la part de l'épouse dont 150 000 € + 10 000 €. L'époux part le 1er, les 150 000 € + 10 000 € sont divisés en 2 pour former la part de l'épouse et celle des enfants. Est-ce que malgré la donation entre époux mon frère pourrait demander sa part ????? Pour rester dans cet exemple, 75 000 € + 5 000 € ma mère, idem pour les enfants et si mes parents me donnent la QD la part des enfants devient 25 000 € + 1 666,66 € mon frère et 50 000 € + 3 333,33 € moi.rnAu décès du 2ème parent 150 000 € dont 1/3 50 000 € reviendra à mon frère et 100 000 € à moi. Ai-je bien compris. Je ne pensais pas du tout à cela.rnA quoi sert la donation entre époux ? C'est difficile à comprendre quand on n'est pas de la partie !!!!!rnMaintenant je prends votre proposition. Voyons si j'ai bien compris (hum !!)rnMes parents font CHACUN un testament normal en me nommant légataire universel (en me donnant la QD c'est bien ça), ils révoquent toutes les dispositions prises sur la donation entre époux et me font un legs (ou donation c'est pareil ?) de la nue-propriété (de la maison ou de la succession totale ?) et l'usufruit au conjoint survivant. Donc au 1er décès j'acquiers la nue propriété avec un pourcentage de la valeur fixée en fonction de l'âge du décédé d'après le barème fiscal (-61 ans 50%, - 71 ans 60 %, etc....)par rapport au prix de la maison au jour du décès. Donc là déjà cela baisse le montant de la réduction.rnMais vous ne me dites pas ce qui se passera au décès du dernier parent ? L'usufruit se terminant, j'acquiers la PP de la succession au jour X évaluée à ce jour X. Dans votre réponse, pouvez-vous chiffrer pour avoir un aperçu. Mais n'y a t'il pas un risque quelconque pour le conjoint survivant en révoquant toutes les dispositions prises précédemment dans la donation entre époux.rnrnPour en revenir à votre réponse, je sais que c'est dommage que mes parents appauvrissent leur patrimoine, mais je suis d'accord avec eux, moi cela m'est égal d'être pénalisé mais le principal, c'est que mon frère ne s'enrichisse pas sur le dos de mes parents qu'il a fait pleurer tous les jours. Je respecte tout à fait leur choix ; difficile à comprendre, vu de l'extérieur, je suis d'accord mais tellement dur à vivre.rnrnLes solutions impossibles à réaliser :rn1°) Création d'une S.C.I. trop lourd et risque de donation déguiséern2°) Vente à moi-même avec réserve d'usufruit : risque de donation déguisée et rapport à la succession, coût du prêt rn3°) Vente à moi-même avec droit d'usage et d'habitation : idemrnJe souhaite une seule chose, c'est qu'après avoir lu tout ce que j'ai lu dans ce domaine, c'est que la France, comme d'autres pays l'ont fait, supprime les droits des héritiers réservataires, la famille n'étant plus ce qu'elle était à l'époque. Les lois sont trop anciennes, beaucoup de parents ont le même problème et il faudra bien qu'un jour ou l'autre une décision soit prise en ce sens. Mais bon, c'est comme ça.rnrnMerci encore une fois Bertrand pour votre aide précieuse.

Par **josrog**, le **23/05/2009** à **10:53**

Bonjour Bertrand, La nuit portant conseil, je crois que votre solution est la meilleure et je pense avoir compris ce qu'il se passe à l'issue de la disparition du 2ème parent. La nue-propriété étant acquise au 1er décès et la succession de celui-ci terminée avec le paiement à ma charge de la réduction, reste la succession de l'usufruit du second parent et donc avec le même calcul je suppose que le barème mais en sens inverse puisque je vais acquérir l'usufruit ex : le dernier meurt entre 81 et - 91 ans valeur de l'usufruit 20 %, on applique ce taux au montant de la succession de ma mère et le 1/3 2/3 sera appliqué pour donner sa part à mon frère ?
Prenons toujours 1 prix pour que je comprenne bien :
valeur estimée 300 000 € dans 20 ans au 1er décès +80 ans : j'acquiers la nue-propriété soit $300\,000 : 2 = 150\,000 \times 80 \% = 120\,000$ € je dois à mon frère le 1/3 soit 40 000 €.
Au décès du 2ème toujours dans le même exemple j'acquiers l'usufruit dont la valeur est 20 % soit $150\,000 \times 20 \% = 30\,000$ €, je dois 1/3 à mon frère soit 10 000 €. Trop beau pour être vrai me paraît-il ? Je dois me tromper quelque part.
A bientôt de vous lire.

Par **Bertrand**, le **23/05/2009** à **11:51**

Bonjour,
Effectivement, ce n'est pas ça concernant le second décès. Il faut bien saisir qu'au premier décès, il y a DEUX parts distinctes qui se créent dans la communauté, chacune au profit d'un des deux époux.
Ainsi, au premier décès, vous recueillerez la nue propriété de la part du premier défunt. Le conjoint survivant recueillera l'usufruit sur cette même part. Mais sur sa part propre (c'est à dire l'autre moitié de la communauté), il n'a pas d'usufruit au sens strict puisque ça lui appartient en propre (en pleine propriété).
Au premier décès, vos calculs sont corrects. Par contre, au second décès, il faut d'abord dire que l'usufruit profitant au conjoint survivant sur la part du premier défunt s'éteint automatiquement, sans frais, sans créance, sans obligation => vous serez alors plein propriétaire de la part du premier défunt. Ensuite, il faut liquider la succession du second défunt : la succession se compose de la PLEINE PROPRIÉTÉ de la part du second défunt. Pourquoi la pleine propriété ? Parce qu'il n'y a pas d'usufruitier ! Il ne faut calculer un usufruit que lorsqu'il existe un usufruitier qui l'exerce ! Ainsi, vous devrez à votre frère un/tiers de la succession du second défunt, c'est-à-dire un/tiers de la moitié de la maison et des comptes.
Cordialement,
Bertrand.

Par **josrog**, le **23/05/2009** à **22:21**

Merci Bertrand de m'éclairer. Là j'ai très bien compris. Mais il reste je crois quelques questions en suspens :
1°) Confirmez-moi qu'il n'y ait pas de risques quelconques pour le conjoint survivant en révoquant toutes les dispositions prises sur la donation entre époux.
2°) Au décès du 1er époux, si je comprends bien même les comptes ou livrets seront divisés en 2. Ex : 24 000 € : 2 = 12 000 qui vont au conjoint survivant et 12 000 qui vont à la succession dont 6 000 pour le conjoint et 6000 pour les 2 enfants. Même pour l'argent la NP s'applique ou seulement le 1/3 2/3 ?
3°) L'évaluation de la part du 2ème parent est-elle la même que lors du 1er décès ou réévaluée au moment du 2ème décès ? Comment et par qui est-ce évalué ?
4°) J'ai lu "il appartient aux héritiers réservataires d'exercer leur droit à réduction en cas

de dépassement de la QD". N'est ce pas le notaire qui convoque les héritiers lors de la 1ère succession ? Et si mon frère ne bouge pas et ne répond pas que se passe t'il ? Oui je crois encore au Père Noël !

Merci d'avance pour ces dernières réponses et merci infiniment de m'avoir permis de bien cerner le problème et d'apprendre le déroulement d'une succession. A bientôt.

Par **josrog**, le **31/05/2009** à **20:08**

Bonjour Bertrand !

Je n'ai pas eu de réponse à ma dernière demande mais ce n'est pas grave car je pense avoir compris les questions qui me perturbaient.

Maintenant, dans un tout autre ordre d'idée qui me paraissait impensable mais si, oh ! grand dieu, cela pouvait s'envisager, je ne sais comment mais bon ??? Je pense à la donation partage est -ce qu'il est possible de faire une donation-partage à ses enfants avec réserve d'usufruit, bien sûr de la maison, en revenant toujours à la même chose 1/3 PR + QD et 1/3 PR à mon frère, ce qui gèlerait le prix et éviterait le rapport. Reprenons les chiffres : 300 000 € : 2 (usufruit) = 150 000 € dont PR 50 000 € QD 50 000 €. La somme de 50 000 € serait donnée à mon frère et la maison pourrait ainsi me revenir, si bien sûr, il était d'accord (hum !). Merci d'avance de votre réponse.

Par **Bertrand**, le **31/05/2009** à **21:09**

Bonsoir,

Oups... Je vous ai complètement oublié. J'ai été pas mal occupé ces derniers temps et parfois, je lis les message et pense y répondre plus tard... Et voilà le résultats. Bref !

Avant-dernier message :

1°) Il n'y a pas de risques à révoquer les dispositions antérieures dès lors que vous en prenez de nouvelles qui correspondent à la volonté du testateur. Appréciation personnelle : il faut à tous prix éviter de faire se chevaucher des dispositions testamentaires disparates dans l'espace et le temps.

2°) Vous vous trompez : au premier décès, sur la part de la communauté revenant à la succession comme sur la succession elle-même, la répartition s'effectue de la manière suivante : le conjoint survivant a le choix, en présence d'enfants du défunt tous issus des deux époux, entre l'usufruit de la totalité des biens existants au décès et le quart en pleine propriété dont le calcul est un peu technique, qui dans votre cas, sera égal à zéro car vous videz la quotité disponible ordinaire. Je ne m'étends pas plus sur le sujet car on pourrait y rester des heures...

3°) Je ne comprends pas votre question. Concernant les évaluations des biens, ce sont les ayants-droit qui les proposent. Il faut trouver un accord amiable. A défaut, c'est le juge qui tranchera eu égard à une expertise.

4°) Effectivement, votre frère peut renoncer à exercer son action. Mais le notaire l'informera de ses droits.

Dernier message :

Une donation partage dans ces conditions est envisageable. Toutefois, votre frère pourrait souhaiter retenir les valeurs en pleine propriété quand bien même les biens donnés le sont en nue propriété. C'est un choix à faire. A ma connaissance, il n'y a pas de règle obligatoire qui s'applique.

Par contre, je m'interroge quand à l'opportunité de cette donation. Vous arriverez aux mêmes effets que le testament. L'avantage pour vous est que, si les biens sont pris en compte pour leur valeur en nue propriété dans la donation, vous êtes redevable d'une soulte correspondant seulement à de la nue propriété pour les parts données par vos deux ascendants (alors qu'au 2ème décès, l'indemnité de réduction due à votre frère pour la part du deuxième défunt est forcément calculée sur de la pleine propriété comme je vous l'ai déjà expliqué).

Effectivement, la

soulte à payer serait moins importante, puisqu'on suppose que vos parents mourront bien plus tard, mais l'argent que vous n'avez pas à verser maintenant vous procurera des intérêts jusqu'à au moment du versement. C'est un calcul à faire en prenant aussi en compte qu'une donation coûte de l'argent.rnrnEncore une fois, le testament me paraît répondre à vos attentes.rnrnCordialement,rnrnBertrand.

Par **josrog**, le **01/06/2009** à **10:00**

Bertrand encore merci pour votre réponse si rapide. Mais là, je ne comprends plus rien quant à la réponse à ma dernière question.rnJe me suis peut être mal fait comprendre. J'ai lu partout que pour éviter les différends dans les familles (!) et éviter des rapports et réductions à la succession, les notaires prêchent pour les donations-partages pour figer.rnJe connais un peu pour y être passer (enfin mes parents) à la mort de mon grand-père il y a 2 ans.rnJ'expose ce que je pensais savoir : Avec une donation entre époux et les époux étant vivants, la volonté de donner la QD à 1 de ses enfants, on procède à une donation-partage. admettons que tout le monde soit d'accord (cela restera pour ma connaissance personnelle si cela est impossible) et les parents se gardent l'usufruit sur les 2 têtes jusqu'à leur mort. Pour faire le calcul de la part de chacun, le prix de la maison est divisé en 2 (usufruit - 61 ans) = $300\,000 : 2 = 150\,000$ €. Selon le souhait des parents la part de l'un des enfants sera de 1/3 soit 50 000 € et l'autre 2/3 soit 100 000 €. Les parents verseront les 50 000 € à l'enfant, l'autre ayant la maison. Au décès du 1er parent l'usufruit reste au 2ème parent. Il n'y a pas de bien immobilier de +35 000 € (puisque donation-partage)c'est le cas, les comptes du défunt n'arrivent pas à 5335 € pas besoin de notaire-----> certificat d'hérédité de la Mairie pour passer tout au nom de la veuve mais les héritiers doivent le retrouver dans les compte à son décès personnel.rnAu décès du 2ème conjoint l'usufruit s'arrête et sans frais, la maison devient la PP de l'enfant qui l'a eue à la donation. Si les comptes restent de 5335 €, un certificat d'hérédité demandé en mairie et le partage se fait entre les enfants. C'est ce que nous avez expliqué le notaire il y a 2 ans. Je vous confirme que la maison est le seul bien de mes parents. Si chacun de nous a sa part lors de la donation-partage pourquoi devrais-je apporter une soulte ? Je viens de lire l'acte de donation-partage de mes grands parents et la soulte était apportée lorsque la part de réserve était dépassée (3 enfants et 3 parts égales) et il est bien stipulé que "les donataires auront la propriété des biens attribués à eux à compter de ce jour. Les donataires auront la jouissance de la maison (puisque'il y avait donation-partage d'une maison à 2 enfants avec usufruit) au jour du décès du survivant des donateurs. Ils auront la jouissance des autres biens donnés à compter de ce jour par la prise de possession réelle" (car un des enfants avait eu une petite maison à son nom propre sans être grevé d'usufruit.rnQu'en est-il de tout cela ????? Dur, dur votre profession et très difficile à comprendre pour nous tous. Merci d'avance.

Par **Bertrand**, le **01/06/2009** à **18:32**

Bonjour,rnrnOulalalalalalalala !!!!! Vous partez sur de mauvaises pistes ! ;-).rnrnBien sûr que si, vous aurez une soulte à verser à votre frère. Le but de la donation partage (ou du testament d'ailleurs) est de vous attribuer la totalité du bien immobilier. Vous êtes donc seule attributaire des biens donnés et vous devez 1/3 à votre frère. On est d'accord ? rnVos parents ne peuvent pas verser seulement 50.000 € à votre frère pour le couvrir de sa réserve puisque ce serait une donation qui entrerait dans la masse qui permet de déterminer au décès la quotité

disponible et la réserve. Vous faussez alors tout les calculs.
Pour respecter l'égalité (quotité disponible et réserve), il faudrait que vos parents incluent dans la masse à partager, une somme d'argent égale au tiers (la réserve de votre frère) de la masse à partager. Cette somme serait attribuée en totalité à votre frère, la maison formant votre attribution. Ainsi, si l'on retient 150.000 € pour l'immeuble, il faudrait que vos parents incluent dans la donation 75.000 € en espèces attribués à votre frère.
Masse à partager : $150.000 + 75.000 = 225.000$
Vous (2/3) : la maison = 150.000
Votre frère (1/3) : la somme d'argent = 75.000
Pourquoi cette différence ? Pourquoi vous devriez verser 50.000 € alors que vos parents devraient verser 75.000 € ? Parce que dans le premier cas, vos parents ne donnent que leur maison, alors que dans le deuxième, ils donnent la maison et une somme d'argent. Plus vos parents donnent, plus il faut compenser les droits à réserve de celui qui n'est pas attributaire. J'espère que c'est clair.
Attention, comme je vous le disais dans mon précédent message, lorsque vous faites une donation partage de biens en nue propriété, les comparants (donateurs et donataires) peuvent souhaiter former la masse à partager en fonction des valeurs en pleine propriété. Les calculs sont dans ce cas complètement différents puisque les attributions sont alors modifiées. Dans votre cas où l'usufruit est pour l'instant égal à 50 %, il faudrait multiplier toutes les valeurs ci-dessus par deux.
Dans tous les cas, pour diminuer votre soulte, vous pouvez faire en sorte que vos parents donnent une certaine somme d'argent. Dans l'exemple plus haut, vous pensiez qu'ils allaient verser 50.000 € à votre frère. Reprenons cet exemple en fonction des valeurs en nue propriété :
Masse à partager : 150.000 (maison) + 50.000 (somme d'argent donnée par vos parents) = 200.000
Vous avez droit à 133.333 (2/3)
Votre frère a droit à : 66.666 (1/3)
Il vous est attribué la maison pour 150.000, mais vous n'aviez droit qu'à 133.333. Vous devez donc à votre frère la différence, soit 16.667.
Votre frère prend la somme d'argent donnée par vos parents (50.000) et la soulte que vous lui versez (16.667), le tout égal à ses droits dans la masse (66.667 à 0,01 € près). On respecte bien sa réserve.
Cordialement,
Bertrand.

Par **josrog**, le **02/06/2009** à **22:42**

OK J'ai saisi au sujet de la donation-partage : c'est moi qui doit rapporter à mon frère les 50 000 € que je touche en trop puisque j'acquiers la nue-propriété. Le montant de la maison puisqu'il n'y a que cela, sert à donner le montant de la PR et de la QD. Mais à partir du moment où j'acquiers la totalité de la nue-propriété de la maison, je dois rapporter à mon frère sa part soit 50 000 €. Pigé !! Mais au décès du 1er, l'usufruit passe au second, et au décès du second, la PP me revient sans rien payer (en principe non !!)
Mais lorsque vous me dites que ce serait pareil avec le testament, je ne comprends plus. Oh ! la la Dur dur. Oui en effet si on fait une donation partage, on fige le prix de la maison. Mais je suppose pas avec un testament puisque si le décès de mes parents intervient dans 25 ou 30 ans (le plus tard possible) je pense que le prix de la maison risque d'avoir changer à l'ouverture du testament à moins que la date du dit-testament intervienne sinon, au lieu de 300 000 € : 2 pour l'usufruit à - 61 ans on risque de passer à un prix de 500 000 € voire plus et un 20 ou 10 % d'abattement pour l'usufruit, donc la soulte à mon frère sera bien bien plus importante.
La donation-partage de la maison seule avec la soulte que je dois donner à mon frère n'est-elle pas la plus économique pour mes parents. Ne parlons pas de moi ! La succession serait faite et s'il n'y a pas d'économies plus tard, plus rien n'est à faire non ou je me trompe encore !! Et mes parents pourraient enfin dormir tranquilles. Maintenant, il faut que la donation-partage soit acceptée par mon frère, ça c'est autre chose mais le versement de la soulte risque de l'intéresser en ce moment.
Merci de votre patience !

Par **Bertrand**, le **04/06/2009** à **22:52**

Bonsoir,
Mais à partir du moment où j'acquiers la totalité de la nue-propriété de la maison, je dois rapporter à mon frère sa part soit 50 000 €. Pigé !! Mais au décès du 1er, l'usufruit passe au second, et au décès du second, la PP me revient sans rien payer (en principe non !!)
Je réponds : "oui".
non risque de passer à un prix de 500 000 €
Je réponds : "seul l'avenir nous le dira". C'est un pari sur l'avenir. Au vu de ce qu'il se passe en ce moment, on peut vraiment se poser des questions. C'est surtout que, encore une fois, l'argent que vous n'avez pas à verser à votre frère maintenant peut peut-être vous procurer des intérêts suffisamment importants pour compenser la soulte plus importante que vous auriez à verser au décès.
La donation-partage de la maison seule avec la soulte que je dois donner à mon frère n'est-elle pas la plus économique pour mes parents.
Je réponds : "non, dans tous les cas, puisque s'ils ne donnent pas leurs biens, ils en restent propriétaires et peuvent donc en disposer. Mais surtout, n'oubliez pas qu'il y a des frais d'actes à payer"
Cordialement,
Bertrand.

Par **josrog**, le **10/06/2009** à **23:07**

Bonsoir Bertrand,
J'ai lu et relu tous vos messages et je suis arrivé enfin à comprendre beaucoup de choses (Dur, dur). J'ai compris pourquoi vous me disiez que laisser appauvrir le patrimoine de mes parents n'était pas une bonne solution, également pourquoi si mes parents ajoutaient d'autres bien cela diminuerait ma soulte. Après de nombreuses discussions et après m'être documenté sur le problème que je vais vous exposer, nous avons peut être, et si cela est possible une autre solution à laquelle nous ne pensions pas. D'abord ma première question est peut-on faire une donation-partage avec des biens personnels et des biens propres à chacun des époux. Si oui, ma mère est nue-propriétaire avec sa soeur de la maison de ses parents (dont ils avaient gardé l'usufruit ; mon gd père est décédé et ma gd mère a 88 ans). Cette nue-propriété peut elle s'ajouter à la maison de mes parents pour envisager la donation-partage, sachant qu'ils garderaient l'usufruit de leur maison et que la nue-propriété deviendrait propriété de mon frère au décès de ma gd mère. Comment serait calculée la valeur de la nue-propriété grevée d'usufruit (celui de ma grand-mère) si cela était possible.
Encore une fois merci.

Par **Bertrand**, le **14/06/2009** à **19:23**

L'usufruit est calculé en fonction de l'âge de l'usufruitier, comme pour vos parents.
A 88 ans, la nue propriété est donc égale à 80 %.
Cordialement,
Bertrand.