



Succession: partage, donation ou vente?

Par **raffou33**, le **06/10/2010** à **10:38**

Bonjour,
Je suis enfant unique de mon père décédé en 1999. Mes parents mariés sous le régime normal de la communauté avaient une maison d'une valeur estimée à 140000€. Ma mère a aussi 3 autres enfants issus d'un autre mariage dont 2 ne souhaitent plus lui parler depuis 20 ans au moins.
Aujourd'hui ma mère âgée de 78 ans souhaite avantager les 2 enfants qui s'occupent d'elle (moi et mon demi frère) en précisant qu'elle est tout à fait autonome.
De mon côté, j'ai un projet de construction d'habitation et une partie du terrain me conviendrait parfaitement pour y réaliser ma maison.
Questions: Quelle est la meilleure solution pour moi pour ne pas être accusé légalement de favoritisme et avoir le moins de frais possible? achat au prix du marché pour 50% de la valeur (estimée à 30000€) , donation, partage...
J'ai entendu que je devais payer 30% en plus de la valeur du terrain à cause de l'usufruit, est ce vrai dans le cas où il n'y a pas eu donation au dernier vivant?
Quelle est la meilleure solution pour le reste du bien (maison + terrain restant) pour que les autres enfants aient le moins possible d'héritage ? vente et placement de la totalité de l'argent sur un contrat d'assurance vie aux noms de mon demi frère et moi, vente à une sci composée de moi et mon demi frère,...
merci de vos commentaires et éléments de réponses

Par **fabienne034**, le **06/10/2010** à **11:44**

Bonjour,
vous avez déjà un avantage puisque vous êtes le seul enfant de votre père
vous avez droit à 50 pour cent plus 1 quart des cinquante pour cent restant c'est votre part réservataire
pour tout savoir sur les successions <http://www.fbls.net/testamentinfo.htm>
en suite pour votre montage une SCI semblerait convenir
pour tout savoir sur la SCI: <http://www.fbls.net/testamentinfo.htm>
ou encore une vente mais attention au

reproche de la donation déguisée pour tout savoir sur le compromis de vente: <http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **raffou33**, le **06/10/2010 à 12:16**

Merci pour cette réponse. En ce qui me concerne, je sais que je suis déjà avantagé par 50% plus 1/4 du reste. Mais quelle est la solution la plus avantageuse entre l'achat du terrain (à 50% de sa valeur) ou la donation (avec la valeur du foncier croissante qui peut réduire fortement ma part d'héritage final)? Avez vous des explications sur ces 30% de la valeur du terrain que je devrai régler en plus à ma mère dans le cas où je récupère le terrain? Par contre, comment peut elle avantager mon demi frère? par la vente et contrat d'assurance vie ou par la vente à une sci fraternelle? cela est il considéré comme une donation déguisée?

Par **mimi493**, le **06/10/2010 à 14:12**

Tout achat du terrain en dessous de sa valeur expose à un redressement des impôts au rapport de la donation déguisée dans la succession de votre mère. Déjà votre mère doit faire un testament allouant la quotité disponible aux deux enfants qu'elle veut privilégier. C'est totalement légal de ne pas faire de parts égales entre les enfants. Ensuite, attention, vous dites "la moitié + 1/4". Si votre mère a opté pour la pleine propriété du quart de la succession de votre père (grosse erreur dans votre cas), ce quart venant de votre père, est dans sa succession, sans faveur pour vous. S'il y a donation :
1) donation-partage (la valeur du bien donnée est rapporté dans la succession à sa valeur au moment de la donation et non de la succession). On peut faire une donation-partage d'une partie de ses biens et sans que ce soit à tous les enfants
2) donation précipitaire (s'imputant en priorité sur la quotité disponible)
Voir avec le notaire pour un achat en viager libre du terrain, au prix du marché, avec versement du bouquet en début de viager. Veillez à payer par virement la rente (et si ensuite votre mère sort un peu d'espèce pour ... ce qu'elle fait, hein, personne ne pourra vérifier ce qu'elle en a fait)

Par **raffou33**, le **06/10/2010 à 14:52**

Merci mimi493 pour l'idée du viager mais votre message mentionne une condition que je ne connaissais pas (pleine propriété du quart de la succession), donc ça simplifie pas ma réflexion... Ce dont je me souviens c'est que, au moment du décès de mon père, je pouvais demander ma part soit 50% immédiatement, ce que je n'ai pas fait évidemment. Je ne comptais pas acheter le terrain en dessous de sa valeur mais je suis déjà de fait propriétaire pour moitié donc je peux ne payer que 50% de sa valeur n'est ce pas? Est ce exact la "plus value" de 30% que je devrai payer à ma mère au moment du partage? L'idée du testament est intéressante pour mon demi frère qu'elle souhaite privilégier par rapport aux 2 enfants restants de ce premier mariage.

Par **mimi493**, le **06/10/2010** à **16:00**

L'idée du testament est aussi intéressante pour vous ! Tous les enfants de votre mère ont, sans testament, les mêmes droits que l'intégralité de sa succession ! Ce n'est pas parce qu'une partie de la succession de votre mère vient de votre père que vous avez le moindre droit en plus.

Tout d'abord, vous devez déterminer la succession de votre mère. Au décès de votre père, votre mère (et non vous, vous n'aviez pas le choix) a-t-elle opté pour la totalité en usufruit ou le quart en pleine propriété ? Dans son cas, j'espère qu'elle a opté pour la totalité en usufruit.

Il n'y a pas de plus-value dans le partage ultérieur, si vous avez ACHETE le bien au prix du marché. Ce bien acheté est votre propriété, il n'est pas rapportable dans la succession.

S'il y a donation-partage, la donation est rapportée dans la succession au prix de la donation, non au prix au moment de la succession (déjà dit ça).

Ce n'est que dans une donation simple que le bien donné est évalué au moment de la succession et non au moment de la donation.

(la loi a changé face aux drames engendrés par les donations simples, en donnant maintenant la possibilité d'une donation partage).

Vu le contexte, votre mère a tout intérêt à faire un testament précis, contenant le partage (la maison va à untel et untel, la voiture à untel etc. ensuite, on fait les comptes)