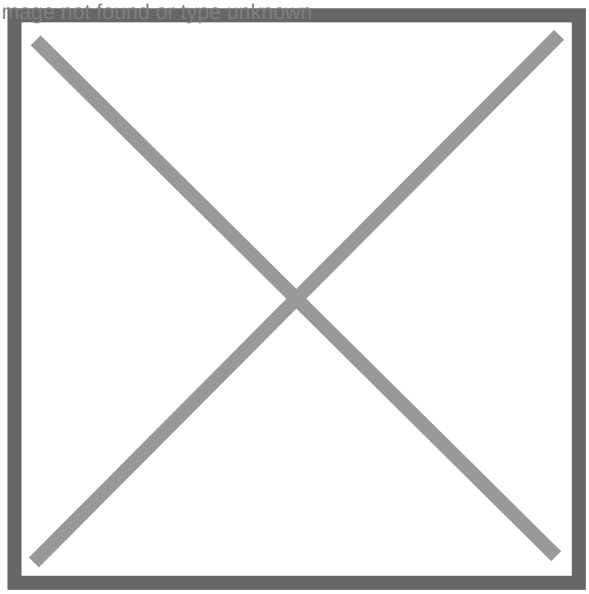
Image not found or type unknown



Donation maison / evaluation parts

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

Bonjour,

Mes parents m'ont fait la donation de leur maison en 2003. Ils ont conservé l'usufruit.
Voici les valeurs
Usufruit : 12 000 €
Nue propriété : 108 000 €
Pleine propriété : 120 000 €

La donation a bien été effectuée "entre vifs en avancement d'hoirie".

Rapport : "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 €."

Mes parents sont mariés et ont effectué une donation au dernier vivant.

J'ai un frère. J'aimerais arriver à évaluer les montants de la succession pour savoir la part que je vais redevoir à mon frère.

1 -Les options possibles sont-elles bien celles-ci ?

Droits du conjoint sans donation
Option 1 : ¼ pleine propriété
Option 2 : Totalité usufruit

Droits du conjoint avec donation

Option 1 : 1/3 pleine propriété
Option 2 : Totalité usufruit
Option 3 : ¾ usufruit + ¼ PP

Avantage donation
Option 1 : (1/12 de plus)
Option 3 : (usufruit de la totalité + ¼ NP)

2 - Comment se calculent les parts pour 2 enfants dans chaque option ?

3 - Est-ce que ces éléments permettraient de faire le calcul des parts reçues selon les différentes options possibles ? au 1er décès, au 2ème décès

Lorsque 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.

Merci d'avance de votre aide.
Chrisis

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

bonjour,

A 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 barème s fiscaux, il vous ont fait cadeau de l'actualisation du prix de la maison...

Enfin , 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

Pour 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.

la priorité est donc l'accord unanime, avec éventuellement pacte familial notarié établi du vivant de vos parents

cordialement

PS : 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 .
PS : la coutume veut que l'on arrête les comptes lors du 1er décès et que l'on ne partage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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.

Ceci étant, j'aimerais pouvoir obtenir les calculs exacts des parts selon les différentes options possibles, et je ne sais comment faire.
La question est justement de savoir ce que je redevrai à mon frère s'il n'y a pas suffisament de patrimoine restant.

Vous me mettez un gros doute sur le rapport au 2ème décès.
L'acte n'apporte pas de précision à ce sujet : voici le texte
Rapport : "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 €."

Si 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 €... !

Merci. Je poursuis mes investigations.
Chrisi

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

bonjour,

je 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)

le patrimoine valeur 2010 est de 305000 euros , dont moitié pour votre père, moitié pour votre mère

Si 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

sinon

la part réservataire est du tiers
la quotité disponible est du tiers
la part maximale est de 2/3

Dans la donation entre époux, généralement , le dernier vivant a droit à la quotité disponible

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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

voilà comment j'appliquerai ce cas au 2ème décès :

la quotité disponible est de 101667 euros
votre 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

Vous 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 ...)

le jour du partage , vous et votre frères rapportez 108000+20000 soit 128000 euros pour vous le partager à égalité

vous payer 108000-64000 = 44 000 euros
votre frère recevra 64000 -20000 = 44 000 euros

votre frère recevra dans le partage un terrain de 105 000 + 44 000 euros , il a reçu sa part réservataire
vous recevrez 200 000 euros -44 000 euros

Je 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...

Nous en revenons à l'intérêt d'un pacte familial

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés