



# Héritage et succession : rapport d'une donation de somme d'argent qui a servi à acquérir un bien

publié le 18/07/2012, vu 13222 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Le 20 juin 2012, la Cour de cassation a jugé que, lors de la liquidation d'une succession et du partage d'un héritage, le rapport d'une somme d'argent qui a servi à acquérir un bien, est dû par le donataire de la valeur de ce bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition (Cass. Civ. I, 20 juin 2012, 11-15.362).**

Pour mémoire, selon l'article 869 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi du 23 juin 2006, le rapport d'une somme d'argent est égal à son montant, sauf si cette somme a servi à acquérir un bien, auquel cas le rapport est dû de la valeur de ce bien, et selon l'article 860 du même Code, auquel renvoie l'article 869, que le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état au jour de la donation.

Si le bien a été aliéné avant le partage, on tient compte de la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation et, si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage.

Rendue en application des anciens articles 860 et 869 du Code civil, la solution est transposable sous les nouvelles dispositions des articles 860 et 860-1.

En l'espèce, Monsieur X est décédé laissant pour lui succéder ses six enfants.

L'une d'entre eux (ci-après dénommée *la donataire*) a bénéficié du défunt d'une donation d'un montant de 100.000 Frs qui lui a permis d'acquérir un bien immobilier, pour un prix de 260.000 Frs, dont un acompte de 200.000 Frs et un prêt de 60.000 Frs.

Cet immeuble a été revendu quinze ans après pour un prix de 4.200.000 Frs, après que de nombreux travaux aient été réalisés.

Le coût de ces travaux sera évalué à 211.850 Frs, montant des deux emprunts contractés pour leur financement.

Par la suite la donataire a acquis un autre immeuble au prix de 2.100.000 Frs payé comptant.

Selon la fratrie héritière, la concomitance de ces opérations et l'absence de recours à l'emprunt pour la seconde acquisition démontrent la subrogation de ce bien et que le don manuel a contribué au financement du premier immeuble à hauteur 38,5 % et représentait 1.535.437 Frs lors de la vente de ce bien, somme qui a servi à concurrence de 73 % au financement de l'acquisition du second immeuble.

La valeur actuelle de cet immeuble pouvait être estimée à 914 694 euros eu égard aux indications

fournies par le fichier PERVAL desquelles il ressort que les immeubles de ce quartier résidentiel se négocient dans une fourchette de 3. 000 à 4. 500 euros par m<sup>2</sup>.

Ainsi, l'objet du litige de la présente affaire portait sur le rapport de 73 % de cette valeur, soit la somme de 667.726 euros à la succession à liquider.

Les héritiers ont obtenu des juges d'appel à ce que soit fixé le rapport dû par la donataire à la somme de 667.726 euros suite au don manuel de 100.000 francs qu'elle avait reçu du défunt.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel compte tenu « **qu'en se déterminant ainsi, sans se fonder sur la valeur de l'immeuble à l'époque de son aliénation d'après son état à l'époque de son acquisition, la cour d'appel a violé les textes susvisés** ».

Par conséquent, de manière générale, **les juges doivent prendre en compte la valeur de l'immeuble vendu d'après son état à l'époque de son acquisition.**

Au cas présent, **la cour d'appel aurait dû appliquer le ratio de 38,5 % à la valeur qu'aurait eue l'immeuble si la donataire n'avait pas réalisé de travaux et non au prix de vente de l'immeuble diminué du montant de ces travaux.**

A l'heure des comptes, le droit se mêle aux chiffres et le règlement des successions est en principe gouverné par des règles strictes et équations arithmétiques.

Ce type de contentieux démontre à merveille l'importance d'être bien conseillé et assisté dans le cadre des procédures de règlement des successions.

Il a fallu que la procédure aille jusque devant la cour de cassation pour que les dispositions du code civil soient appliquées à la lettre.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)