



Donation, vente nue propriété et succession

Par **launt**, le **29/04/2024** à **07:26**

Bonjour,

Mon père avait fait donation hors part de la moitié de sa maison à son épouse (mariés sous le régime de la séparation des biens) , cette dernière avait acheté la nue propriété de l'autre moitié, mon père s'étant gardé l'usufruit. Notre belle-mère est donc propriétaire de la totalité de la maison depuis le décès de mon père.

Nous sommes deux enfants non communs, nous souhaitons estimer le reste des biens de manière à ce que les trois héritiers ne se doivent rien , dans la mesure du possible.

Nous avons commencé des simulations, pour la valeur des biens, nous tenons compte des liquidités , de la moitié donnée de la maison, et de l'appartement en bien propre de notre père. Par contre en ce qui concerne l'usufruit de la seconde moitié dont notre belle-mère a acheté la nue propriété , devons faire une estimation ? cette partie entre t-elle dans le calcul de la masse successorale à partager ?

Merci.

Par **Rambotte**, le **29/04/2024** à **08:20**

Bonjour.

Il y a une donation d'une moitié de maison.

Vous ne le précisez pas pour la donation *, si c'est ou non en nue-propriété ? Dans le cas d'une donation de nue-propriété, après la donation (non précisée) et la vente précisée avec réserve d'usufruit, votre père conservait la totalité de l'usufruit. Sinon, il y avait indivision sur l'usufruit.

* hors part, mais qui ne pouvait faire autre chose que s'imputer sur la quotité disponible, le conjoint n'ayant pas de réserve.

Je suppose que les calculs de simulation servent à déterminer la quotité disponible et une éventuelle réduction de la donation.

Concernant la donation, qu'elle soit en pleine propriété ou en nue propriété, comme l'éventuel

usufruit réservé est éteint, c'est la valeur en pleine propriété, au jour du décès, d'une moitié de maison, qui doit être intégrée dans la masse de calcul de la quotité disponible.

Concernant la vente avec réserve d'usufruit, peu importe à mon avis, c'est une vente, pas une libéralité (et l'article 918 ne devrait pas s'appliquer au conjoint survivant, qui n'est pas en ligne directe). La veuve n'hérite pas de l'usufruit de son mari, en fait elle possédait déjà l'usufruit sur sa propre tête dès la vente, cet usufruit étant successif à celui que votre père s'était réservé sur sa propre tête. Les deux usufruits existaient dès la vente, l'un en cours d'exercice, éteint par le décès, l'autre, successif, lié au fait qu'elle était devenue propriétaire (c'est le même phénomène pour la donation).

Donc non, ni la nue-propriété vendue, ni l'usufruit "récupéré" au décès, ne participent à la masse de calcul de la quotité disponible.

Par **launt**, le **29/04/2024** à **09:43**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Alors la donation de la moitié de la maison a été faite juste après leur mariage, le notaire nous a précisé par préciput et hors part et l'autre moitié elle a acheté la nue-propriété.

Le notaire nous dit de vérifier que la donation n'excède pas la quotité disponible.

Il nous faut établir une estimation au jour du décès de la moitié ayant fait l'objet de la donation, et nous nous demandons s'il faut, ou non prendre en compte l'autre moitié achetée et à quelle valeur, au moment de l'achat de la nue-propriété ou bien au jour du décès.

Par **Rambotte**, le **29/04/2024** à **09:57**

Vous ne nous dites toujours pas si la donation d'une moitié de maison est une donation avec ou sans réserve d'usufruit.

Bon, il est vrai que cela ne change rien pour l'intégration à la masse de calcul de la quotité disponible, puisqu'au décès, l'éventuel usufruit réservé dans la donation est éteint, et donc c'est la valeur en pleine propriété de cette moitié de maison qui intègre la masse de calcul.

L'autre moitié de maison n'est pas l'objet d'une libéralité, c'est une vente, il n'y a pas d'intégration à la masse de calcul de la quotité disponible. Le patrimoine de votre père n'a pas diminué lors de la vente (échange d'un bien avec sa contrevaletur en argent), si votre père a effectivement reçu un prix de vente correspondant à la nue-propriété. D'ailleurs, sous quel régime matrimonial étaient-ils mariés ?

Si le prix de vente était fictif, alors il s'agit d'une donation déguisée en vente, qui devra être intégrée à la masse de calcul de la quotité disponible.