Image not found or type unknown

rapport d'un donation d'usufruit en avancement de part successorale

Par **Bibi734**, le **19/04/2023** à **12:19**

Ma mère m'a fait plusieurs dons :

- en 2002 : une donation de la nue-propriété d'un appartement de 50 m² dans Paris. Cette donation a été faite dans le cadre d'une donation-partage, mes 2 sœurs ayant reçu chacune la même valeur que moi

- en 2015 : une donation définitive de l'usufruit de cet appartement *en avancement de part successorale* pour 120 k€. J'occupe cet appartement avec ma famille depuis 2007 et ai fait des travaux pour 80 ke

Je souhaiterais avoir une idée du montant à verser à mes deux sœurs en cas de décès de ma mère du fait de cette donation d'usufruit .

Je comprends que :

- si la valeur de l'usufruit évaluée au jour de son décès est supérieure à ma part d'héritage théorique, je ne recevrais rien et devrais verser une somme d'argent égale au surplus à mes 2 sœurs.

- la valeur de l'usufruit à rapporter tient compte de mon âge et de la valeur du bien en pleine propriété au jour du décès.
Si la succession avait lieu aujourd'hui, vu que j'ai 46 ans et que mon appartement vaut 650 k€ en pleine propriété, la valeur de l'usufruit à rapporter serait-elle de 60 % de 650 k€ soit 390k€ (auxquels il faudrait enlever les travaux effectués)

Mon raisonnement est-il correct ?

Je vous remercie pour votre aide

Par **Visiteur**, le **19/04/2023** à **14:18**

Sur ce site, un minimum de civilité est obligatoire

BONJOUR !

Au décès du donateur de la nue-propriété, l'usufruit rejoint fictivement la nue-propriété sans droits supplémentaires à payer.

De votre coté, vous avez reçu officiellement un complément mais vous avez payé des droits de donation.

Pour les 3 soeurs, le rapport à la succession devrait se faire, sauf contestation, sur la valeur en pleine propriété, il n'y a plus de notion d'usufruit.

Encore faut-il que les biens aient une valeur équivalente. i la donation réévaluée est supérieure à la part de succession du bénéficiaire, il doit alors verser une soulte pour compenser. S'il n'y a pas de réévaluation, au moment de la succession, la donation-partage reste alors figée

Je pense qu'il d'abord voir votre notaire.

Par **Bibi734**, le **19/04/2023** à **16:52**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse rapide et précise.

Vous mentionnez que "le rapport à la succession devrait se faire, sauf contestation, sur la valeur en pleine propriété, il n'y a plus de notion d'usufruit."

J'avais cru comprendre au contraire que la donation de la nue-propriété de l'appartement faite en 2002 ne sera pas rapportable à la succession :

- ni fiscalement car elle a été faite il y a plus de 15 ans,

- ni civilement (il n'y aura donc pas de réévaluation de cette donation) car elle a été faite dans le cadre d'une donation-partage. L'égalité du partage a été respecté ? mes 2 sœurs ayant reçu chacune la même valeur que moi.

Est-ce que je me trompe ?

Par contre, la donation définitive de l'usufruit de l'appartement en avancement de part successorale sera rapportable fiscalement et civilement pour sa valeur au moment de la donation.

Cette valeur est-elle déterminée par le barème fiscal de l'article 669 du Code général des impôts ?

Si la succession avait lieu aujourd'hui, vu que j'ai 46 ans et que mon appartement vaut 650 k€ en pleine propriété, la valeur de l'usufruit à rapporter serait-elle de 60 % de 650 k€ soit 390k€

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(auxquels il faudrait enlever les travaux effectués)

Est-ce exact ?

Je vous remercie pour votre aide

Par **Marck.ESP**, le **19/04/2023** à **18:11**

Bonjour et bienvenue
Pour moi, également, l'avis de votre notaire sera plus cadré juridiquement que nous ne pourrons le faire ici.

Sur quel article du code civil vous appuyez vous pour dire qu'un fon d'usufruit est rapportable?
Lorsque l'usufruitier cède son usufruit directement au nu-propriétaire, cela emporte extinction de l'usufruit par réunion entre les mêmes mains de l'usufruit et de la nue-propriété. Le nu-propriétaire devient alors plein-propriétaire. C'est lors de la cession,
que l'usufruit est valorisé en fonction de l'âge de l'usufruitier.
Lors de la succession, chacun sera plein propriétaire, vos 2 soeurs également, mais de manière automatique.

Par **Bibi734**, le **21/04/2023** à **15:46**

Bonjour et merci pour votre réponse !

Vous avez raison, je consulterai un notaire mais je trouve intéressant de faire quelques recherches
en amont pour avoir les idées plus claires et savoir lui poser les bonnes questions.

Il me semble que je suis pleinement propriétaire de l'appartement depuis 2015 vu qu'en 2002, ma mère m'a fait une donation de la nue-propriété et en 2015 ma mère m'a fait une donation définitive de l'usufruit.

Au décès de ma mère, la donation de la nue-propriété de l'appartement faite en 2002 ne sera pas rapportable civilement à la succession vu qu'elle a été faite dans le cadre d'une donation-partage. Les
donations-partage ne sont jamais soumises au rapport puisqu'elles procèdent au partage anticipé des biens du donateur, du vivant de ce dernier (Cass. 1re civ., 16 juill. 1997)

Par contre, il me semble que la donation définitive de l'usufruit de cet appartement faite ***en avancement de part successorale*** doit être rapportée à la succession, en vertu de :

- l'article 843, al. 1er du Code Civil : « Tout héritier, même ayant accepté à concurrence de l'actif, venant à une succession, doit rapporter à ses cohéritiers tout ce qu'il a reçu du défunt, par donation entre vifs, directement ou indirectement ; il ne peut retenir les dons à lui faits par le défunt, à moins qu'ils ne lui aient été faits expressément hors part successorale »

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

et

- *l'article* 851 alinéa 2 du Code civil: « Il *[le rapport]* est également dû en cas de donation de fruits ou de revenus, à moins que la libéralité n'ait été faite expressément hors part successorale. ».

Voir l'article disponible sur LegalVox de Maître Anthony BEM « Le rapport des donations pour le calcul du partage d'une succession »

https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/rapport-donations-pour-calcul-partage-3797.htm#:~:text=La%20donation%20ne%20sera%20pas,de%20recevoir%20dans%20la%20successio

Cette donation faite en avancement de part successorale est un avantage par rapport à mes sœurs : c'est une avance sur la part que je serais en droit de recevoir dans la succession. Le problème est sa valorisation (quelle somme dois-je mettre de côté pour anticiper cette dette vis-a-vis de mes sœurs à venir)

Pour déterminer la valeur de cette donation d'usufruit les notaires semblent utilisent le **barème fiscal** figurant à l'article 669 du CGI qui est consultable sur le site de Legifrance

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045967920

https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit/particuliers

Il permet de calculer les droits à payer suite à une mutation, en fonction de l'âge de l'usufruitier : plus il est âgé, plus l'usufruit diminue. Ce barème est aussi utilisé dans le contexte de succession comme j'ai pu le lire dans un commentaire de l'arrêt de la Cour de cassation,Chambre civile 1, 22 juin 2022, 20-23.215 : pour convertir en propriété le legs en usufruit, le notaire a appliqué, bien qu'il ne s'impose pas, le barème fiscal figurant à l'article 669 du CGI, valorisant ainsi l'usufruit de la maison à 60 % de la valeur en pleine propriété, la compagne ayant plus de 41 ans mais moins de 51 ans. La libéralité convertie était ainsi évaluée à = 144 000 euros (240 000 € x 60 %).

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/idJURITEXT000045967920init=true&page=1&query=&searchField=A

Le barème fiscal ne prend pas en compte le rendement du bien. C'est pourquoi certains préfèrent calculer l'**usufruit économique** qui intègre en plus l'espérance de vie de l'usufruitier et le taux de rendement du bien via un calcul d'actualisation des flux de revenus futurs : l 'évaluation de l'usufruit est égale à la somme actualisée de revenus que ce bien procurera dans le futur.

Pour calculer l'usufruit économique, on applique la formule suivante : **NP = PP / (1+t) x n**

Puis **l'usufruit = PP – NP**

NP est la nue-propriété ; PP est la pleine propriété ; t est le taux de rendement du bien ; N est à la durée du démembrement (qui dépend de l'espérance de vie).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

On trouve en ligne des outils qui font automatiquement l’évaluation économique d’un usufruit

Voir l’article de Maître Haddad Sabine sur LegaVox « Valeur de l’usufruit et calcul »

https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/valeur-usufruit-calcul-13715.htm[/url]

Mon raisonnement est-il valable ou je me trompe complètement ?

Je vous remercie beaucoup pour vos lumières !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés