



## Succession, donation, notaires

Par **Natalie83**, le **21/03/2024** à **17:45**

Bonjour,

Mon père est décédé il y a 20 ans et ma mère vient de décéder. Je découvre qu'elle a fait donation a mes deux frères, il y a 8 ans, de l'appartement des parents.

Quelle part me restera t il ?

Est ce que s'il y a des comptes bancaires, j'aurai droit a 1/3 de l'actif sur le compte ? Idem pour un box qu'elle a ?

Il y a un testament mais le notaire ne m'a pas encore informée du contenu.

Si je choisis un notaire en double minute pour la succession, aurai je des frais a payer ou bien les deux notaires se partageront les frais de la succession, sans surplus ?

Merci beaucoup de votre réponse. Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **21/03/2024** à **18:44**

Bonsoir et bienvenue

Avoir 2 notaires ne coûte pratiquement pas plus cher car la loi a prévu une répartition des frais.

Quel option avait retenu votre mère, au décès de votre père, avait-elle une partie en usufruit ?

Sur sa succession, votre part minimale est de 25%, soit 1/3 de la réserve héréditaire.

Voyez votre notaire, car sans chiffres et valeur, je ne peux vous aider davantage.

Par **Natalie83**, le **21/03/2024** à **18:59**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Il est indiqué sur l'acte de donation que la mère a opté pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en

usufruit.

Et que les biens immobiliers lui appartiennent a concurrence de 5/8eme en pleine propriété et 3/8 en usufruit.

Vous indiquez que ma part minimale est de 25% soit 1/3 de la réserve héréditaire. Ça veut dire que par exemple, sur une estimation de 100 000€ j'ai droit a 25 000€ ou bien 33 333€ ?  
Merci beaucoup pour votre aide, je suis perdue !

Par **Rambotte**, le **23/03/2024** à **12:21**

Bonjour.

Visiblement, votre mère n'était propriétaire que de 5/8 du bien de vos parents (sa moitié du bien + 1/4 de la part de votre père reçue par héritage). Elle a probablement fait donation du bien en s'en réservant l'usufruit.

L'indivision sur la nue-propriété qui en a résulté devrait être 2/16 pour vous, issus de l'héritage de votre père, et 7/16 pour chacun des deux frères, soit 2/16 issus de l'héritage de votre père, et 5/16 reçus par donation de votre mère.

Comment est traitée la donation à vos frères dépend de la manière dont elle a été faite : en avance de part successorale ou hors part successorale ?

Dans le premier cas, la donation est rapportable à la masse de partage à égalité entre les héritiers. Il n'y a pas de réserve à vérifier.

Dans le second cas, il faut vérifier votre réserve, en intégrant la donation à la masse de calcul de la quotité disponible de votre mère, pour voir si la donation est réductible.

Il n'y a donc pas de réponse directe à la question telle que vous la posez ("ça veut dire que ..."), parce qu'elle est mal posée. La question ne correspond pas aux raisonnements qu'il convient de tenir dans les calculs successoraux.

Par **Natalie83**, le **23/03/2024** à **15:59**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Il s'agit en effet d'une "donation en avancement de part successorale".

"Le donateur fait donation, selon les modalités ci après exprimées, au donataire, qui accepte, de la nue propriété des 5/8e"

Il est également indiqué que "l'usufruit a déduire réservée par la donatrice est évalué, eu égard à son âge à 2/10emes".

Je suis complètement inculte concernant le langage juridique.

Plus simplement, concernant la donation de l'appartement , j'aurai droit à quelle part ou pourcentage du prix de vente svp ? 1/4 soit 25% du prix total de l'appartement ?

Et pour le reste (un box et peut être compte bancaire) hors donation, et s'il n'y a pas de testament, aurai je droit au 1/3 soit 33% ?

Je vous remercie beaucoup pour votre aide.

Par **Rambotte**, le **23/03/2024** à **16:47**

Donc la donation est rapportable au partage, ce qui maintiendra l'égalité. Le partage, c'est la sortie de l'indivision, après la succession.

Attention, la vente du bien n'est pas en soi un partage à elle toute seule.

Le résultat des deux successions est une indivision sur la propriété du bien donné comme déjà indiqué : 2/16 pour vous, et 7/16 pour chaque frère, et pour le box et les autres biens, 1/3 chacun.

Si vous vendez les biens hors partage, chaque prix de vente d'un bien est réparti au prorata des droits dans l'indivision.

Le principe du partage, c'est de constituer une masse de partage, composée, en valeur, des biens présents au décès, et d'y ajouter le rapport des donations. C'est cette masse globale qui doit être partagée à égalité. Le partage consiste à attribuer des biens à chacun en tenant compte de ce qu'ils ont déjà reçu, et éventuellement avec des soultes à payer pour que chacun soit alloti de ses droits en valeur.

Si un bien est vendu dans le cadre du partage, c'est le prix de vente qui rejoint la masse de partage.

Par **Rambotte**, le **23/03/2024** à **17:39**

En fait, on peut même envisager un partage partiel de l'indivision sur le seul bien ayant fait l'objet de la donation, avec rapport de la donation, dans le cadre d'opérations de partage consécutives à la vente du bien. Dans ce contexte, le prix de vente se retrouve partagé en 3 parts égales.

Il faut prévoir la chose dès la mise en vente, avec accord des parties pour ce partage du prix tenant compte du rapport de la donation, comme condition à votre acceptation de vendre.

Par **Natalie83**, le **23/03/2024** à **18:11**

Merci beaucoup pour ces précisions.

Si j'ai bien compris, la masse de partage, c'est la valeur des biens existants au décès de la mère, donation incluse.

Une fois la succession signée chez la notaire, on sera en indivision et il sera attribué, à chacun sa part du partage :

hors donation, j'aurai donc droit à  $1/3$  soit 33% de la valeur.

et concernant l'appartement en donation, une fois vendu, j'aurai droit à  $2/16$  soit 12,5% ?

On m'avait dit qu'on ne pouvait déshériter un enfant, et que malgré la donation, j'aurai obligatoirement droit à 25% soit  $1/4$  de la valeur de l'appartement. C'est donc faux ?

Grand merci pour votre patience et vos explications.

Par **Rambotte**, le **23/03/2024** à **18:41**

Il résulte de la succession une indivision. Cette situation peut durer aussi longtemps que personne ne demande à sortir de l'indivision = ne demande le partage, et c'est au cours des opérations de partage qu'on demande le rapport des donations.

On peut vendre un bien et répartir le prix SANS demander le rapport de la donation. Dans ce cas, le prix est partagé au prorata des droits dans l'indivision, quels que soient ces proportions dans l'indivision.

C'est à vous de demander le rapport, donc de demander qu'il soit tenu compte de la donation dans les opérations de partage.

Car vous avez parfaitement le droit de ne pas vouloir ce rapport, et le droit de laisser vos frères avantagés par la donation.

Par **Natalie83**, le **23/03/2024** à **19:20**

Merci pour cette information importante.

En effet, personne ne m'a informé de cette donation faite il y a 8 ans. C'est en fouillant les papiers de la mère pour informer les différents organismes de son décès, que j'ai découvert l'acte de donation, passé chez la même notaire qui fera la succession.

J'envisagerai de choisir un notaire en double minute pour me conseiller car tout ça me paraît très complexe, si je peux me le permettre financièrement.

Demander le rapport de donation permet alors de partager en trois parts égales la valeur de

l'appartement, une fois vendu ?

J'ai dû mal comprendre, car je ne vois pas l'intérêt d'une donation alors.

Par **Rambotte**, le **24/03/2024** à **17:39**

C'est plutôt la vente du bien qui n'a pas d'intérêt dans ce contexte pour les donataires.

Parce que se faire donner un bien qu'on sait qu'on va revendre, sans pouvoir en tirer des revenus parce que la donation est avec réserve d'usufruit au profit du donateur, effectivement, autant attendre d'en hériter pour revendre.

Mais peut-être que l'intention de vos frères de vendre le bien n'est qu'une supposition de votre part. Peut-être leur intention réelle est de racheter vos 2/16, pour devenir les deux seuls propriétaires du bien, parce que leur intention initiale était bel et bien de devenir les propriétaires de ce bien et de le conserver. La donation facilite alors la chose au cas où, vous aussi, vous auriez eu l'intention de devenir la seule propriétaire du bien.

La donation avait aussi un léger avantage fiscal, puisqu'ils ont été taxés sur la valeur de la nue-propriété donnée, alors qu'au décès, la taxation aurait été sur la valeur de la pleine propriété héritée.

Notez que la vente à vos frères de votre part indivise dans le bien est un partage partiel de l'indivision (l'acte est dénommé par le notaire "vente à titre de licitation" ne faisant pas cesser l'indivision -pour vos frères- ). Dans ce partage partiel, il est possible de demander le rapport de la donation.

PS Nous n'avons pas évoqué le point. Pouvez-vous confirmer que l'acte notarié n'est pas qualifié de **donation-partage** ?

Par **Natalie83**, le **24/03/2024** à **18:17**

Bonjour, sur l'acte notarié il est indiqué "la présente donation est faite par le donateur en avancement de part successorale". Rien d'autre n'est précisé.

C'est moi qui souhaite vendre l'appartement. Grande difficulté financière me concernant, je ne pourrai pas payer des charges à venir. Et une petite rentrée d'argent en vendant m'aiderait beaucoup.

J'ai donc deux frères, dont un handicapé, l'autre frère est son tuteur.

Relation très conflictuelle avec la mère depuis toujours. A la succession de mon père, elle et la notaire voulaient faire écrire et signer une procuration par mon petit frère handicapé, qui ne sait pas lire ni écrire.

J'ai trouvé ça bizarre et ne connaissant pas les lois, je voulais protéger mon petit frère. J'ai donc demandé à la mère de prévenir le juge des tutelles sinon je ne signerai pas la

succession. Ce qu'elle a fait, et s'est fait rappelé à l'ordre car elle n'a jamais informé le juge des tutelles lors de la vente de son précédent appartement ni l'achat de l'actuel.

Silence entre nous depuis vingt ans.

Et pour se venger, j'imagine, elle a fait donation a mes deux frères en m'excluant.

Nous avons eu un premier RV avec cette même notaire, il y a deux semaines. Je lui ai rappelée les circonstances de la succession de mon père. Elle a tout de suite précisé qu'elle informerait le juge des tutelles.

Bref je n'ai plus très confiance en cette notaire et suis un peu perdue. Je pense donc à demander à un notaire en double minute pour me rassurer.

Par **Rambotte**, le **24/03/2024** à **18:36**

[quote]

C'est moi qui souhaite vendre l'appartement.

[/quote]

Vous souhaitez que l'appartement soit vendu. La vente du bien à un tiers exige la volonté de tous pour vendre.

Même la vente de votre part indivise à vos frères (dans un partage amiable, avec ou sans la demande de rapport) exige leur volonté d'acquérir votre part

Et en plus du juge des tutelles.

En cas d'absence de partage amiable, il faut en passer au partage judiciaire, qui contiendra votre demande de rapport de la donation.

Par **Natalie83**, le **24/03/2024** à **18:44**

Mon frère tuteur semble aussi vouloir vendre l'appartement.

Je lui ai proposé, semaine prochaine, d'appeler le juge des tutelles pour prendre RV, pour l'informer du décès de la mère et notre souhait de vendre.

La notaire nous a demandés de voir des agences immobilières pour estimer la valeur de l'appartement.

Il me paraît important de demander l'accord du juge des tutelles avant tout.

Par **Chrysoprase**, le **25/03/2024** à **05:32**

Bonjour

Avant 2019, il fallait l'autorisation du juge pour accepter une succession. Désormais le tuteur peut accepter purement et simplement la succession pour le compte de la personne protégée sans autorisation préalable dès lors qu'il obtient une attestation du notaire chargé du règlement de la succession constatant que l'actif est manifestement supérieur au passif. Seul le notaire chargé du règlement de la succession est susceptible de produire cette attestation..

[quote]

Je lui ai proposé, semaine prochaine, d'appeler le juge des tutelles pour prendre RV, pour l'informer du décès de la mère et notre souhait de vendre.

[/quote]

Totalement inutile, puisque c'est le notaire qui informe le juge en envoyant l'attestation. Et je ne suis pas sûre qu'un juge accorde un rdv comme ça, la justice est débordée.

[quote]

La notaire nous a demandés de voir des agences immobilières pour estimer la valeur de l'appartement.

Il me paraît important de demander l'accord du juge des tutelles avant tout.

[/quote]

Je suppose que votre frère connaît la procédure : Il faut 2 estimations du bien par des agences immo, faisant apparaître le net vendeur. Il faudra joindre les 2 estimations à la requête pour vendre.

[quote]

Je pense donc à demander à un notaire en double minute pour me rassurer.

[/quote]

Vous en avez parfaitement le droit, mais cela rallongera inévitablement la durée de la liquidation de la succession.

Par **Natalie83**, le **25/03/2024** à **07:24**

Bonjour et merci pour ces précisions.

Oui la notaire nous a demandés deux estimations de la valeur de l'appartement par des agences immobilières. Mon frère souhaite que nous demandions deux estimations chacun. Ça me paraît beaucoup mais je le ferai.

Concernant le juge des tutelles, la procédure sera plus rapide alors.

Au sujet du notaire en double minute, savez vous s'il y aura des frais supplémentaires a ma

charge ou s'ils seront intégrés aux frais de la succession ?

Merci beaucoup.

Par **Chrysoprase**, le **25/03/2024 à 08:04**

[quote]

Au sujet du notaire en double minute, savez vous s'il y aura des frais supplémentaires a ma charge ou s'ils seront intégrés aux frais de la succession ?[/quote]

Ce sera uniquement à votre charge et ce seront des honoraires. Et vous participerez bien évidemment à tous les frais de la succession perçus par le notaire successoral.

NB : une fois que vous aurez choisi votre notaire, vous ne pourrez plus vous adresser directement au notaire successoral.

Par **Natalie83**, le **25/03/2024 à 08:10**

Ok, merci beaucoup pour l'information.

Maintenant, reste à découvrir le contenu du testament pour connaître toutes les données de la succession.

Par **Chrysoprase**, le **25/03/2024 à 12:23**

J'oubliais un petit détail : la notaire a-t-elle fait procéder à un inventaire des meubles de votre mère ?

*Plusieurs cas de figure peuvent vous obliger à faire réaliser un inventaire :*

*lorsque l'un des héritiers est juridiquement protégé car il s'agit d'un **enfant mineur** ou d'un **adulte sous tutelle ou curatelle***

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/succession-realiser-inventaire>

Par **Rambotte**, le **25/03/2024 à 12:27**

Notez que le testament pourrait soit faire de vos frères des légataires universels, soit léguer la quotité disponible à vos frères, soit encore conférer un caractère hors part à la donation antérieurement faite en avance de part.



Dans ce cas, il faudra faire un calcul de votre réserve d'un quart pour vérifier qu'elle est respectée.

Par **Natalie83**, le **25/03/2024** à **12:27**

Non pour l'instant, elle n'a pas parlé d'inventaire des meubles.  
Je lui en parlerai la prochaine fois que je la verrai.  
Merci pour l'information.

Par **Natalie83**, le **25/03/2024** à **12:32**

Pour la succession de mon père, il est indiqué sur la déclaration de succession "les meubles meublants et objets mobiliers évalués selon le forfait légal 5% de l'actif 11782€"

Par **Rambotte**, le **25/03/2024** à **12:35**

Il est courant de ne pas se fatiguer à faire un inventaire et d'opter pour le forfait mobilier de 5%. Et ce d'autant plus si la succession n'est pas taxable.

Par **Natalie83**, le **25/03/2024** à **12:40**

Réponse a Rambotte :

Désolée, je ne comprends pas ce que ça veut dire.

Au pire, j'aurai droit a un quart de la totalité de la succession (père et mère) ?

Par **Rambotte**, le **25/03/2024** à **13:35**

La succession de votre père est déjà effectuée, vous en avez eu 1/4, comme vos deux frères (mais avec usufruit au profit de votre mère), votre mère ayant eu 1/4 suite à donation entre époux.

Au pire (testament à votre détriment), vous aurez droit à un quart, pas exactement de la succession de votre mère (la donation faite à vos frères n'en fait pas partie), mais d'une masse de calcul intégrant cette donation. Si les biens de la succession ne vous permettent de recevoir votre quart, vos frères doivent vous indemniser.

Sans testament, vous avez droit à un tiers, pas exactement de la succession de votre mère (la donation faite à vos frères n'en fait pas partie), mais d'une masse de partage où cette donation est rapportée.

Bien différencier la succession, laquelle s'occupe des biens dont votre mère est propriétaire à son décès (elle n'est plus propriétaire des biens donnés), et le partage, dont les calculs tiennent compte des donations qui ont été faites, les calculs n'étant pas les mêmes selon que la donation est en avance de part (rapport de la donation) ou hors part (le testament peut rendre la donation hors part), ou selon qu'il y a des legs testamentaires (il faut faire des calculs d'imputation pour voir si la donation est réductible, afin que vous ayez votre réserve).

Par **Natalie83**, le **25/03/2024** à **19:37**

Si j'ai bien compris, je devrais demander le rapport de donation pour que la valeur des parts de mes deux frères attribuées par la donation (avancement de part successorale) soient réintégrées dans la valeur totale du partage (appartement, box et compte bancaire).

Et en simplifiant, si pas de testament en ma défaveur, on aura un tiers chacun de la totalité.

S'il y a un testament en ma défaveur, au pire ce sera un quart de la totalité pour moi, et le reste pour mes frères ?

Par **Rambotte**, le **25/03/2024** à **20:13**

Oui. Mais un testament en votre défaveur ne concernera que le patrimoine de votre mère, il ne concerne pas les droits déjà acquis dans la succession de votre père (je ne sais pas ce que vous entendez par "totalité").

Par **Natalie83**, le **25/03/2024** à **20:34**

J'ai l'impression que c'est pareil ou je simplifie trop !

Pour la succession de mon père, j'avais droit à un quart. C'était fictif puisqu'il y avait l'usufruit pour la mère, je n'ai donc rien perçu et c'est normal.

Concernant la succession de la mère, j'aurai droit à un quart, parce qu'elle ne peut pas me déshériter complètement.

Donc sur les deux successions, j'aurai droit à un quart du partage de la totalité (biens immobiliers et comptes), il me semble.

Par **Rambotte**, le **25/03/2024** à **21:17**

Dans une succession, on ne perçoit pas de l'argent "sonnant et trébuchant", on perçoit des droits dans des biens. Donc vous avez réellement perçu un quart en nue-propiété de la succession de votre père. Ce n'était pas du tout fictif.

Dans la succession de votre père, vous avez eu  $1/4$  de la moitié de maison, soit  $1/8$  de maison, comme les deux autres enfants, et donc votre mère aussi a eu  $1/4$  de cette première moitié => elle se retrouve avec  $5/8$  de maison.

Elle a fait donation de ces  $5/8$  de maison. Mais pas des autres biens.

Si vous n'êtes pas désavantagée, ces  $5/8$  de maison sont rapportables, et seront divisés en 3 de maison. Vous aurez  $1/8$  (père) +  $5/24$  (mère) =  $8/24 = 1/3$  de maison.

Mais si vous êtes désavantagée, vous n'aurez qu'un quart de ces  $5/8$  de maison. Vous aurez  $1/8$  (père) +  $5/32$  (mère) =  $9/32$  de maison (donc un peu plus que  $1/4$ ).

Notez que ces calculs ne se font ainsi que si les  $5/8$  de maison sont le seul patrimoine de votre mère et qu'elle ne laisse rien à son décès.

En cas de désavantage testamentaire (legs et/ou changement de caractère de la donation en hors part), les vrais calculs sont les suivants :

- on valorise les biens de votre mère présents au décès
- on y intègre la valeur des  $5/8$  de maison donnée

=> ceci permet de caculer la quotité disponible de votre mère ( $1/4$ ) et des 3 réserves de chacun ( $1/4$ )

- on procède aux imputations de la donation sur la réserve et/ou sur la quotité disponible, en fonction du caractère en avance de part ou hors part de la donation (si le testament transforme l'avance de part en hors part)

- cela permet à ce stade de savoir s'il reste de la quotité disponible pour d'éventuels legs testamentaire, ou si la donation changée en hors part est réductible (ce qui donnera lieu à une indemnité de réduction lors du calcul du partage.

Ensuite il y aura les calculs du partage de l'indivision globale résultant des deux successions, qui intégreront soit le rapport de la donation (si elle n'a pas été transformée en hors part), soit l'indemnité de réduction si la donation ou les legs sont réductibles

Je conçois que ceci vous semble extrêmement complexe, mais c'est le travail du notaire de faire ces calculs. **Mais c'est sans doute prématuré sans savoir ce que dit le testament.**

Par **Natalie83**, le **26/03/2024** à **17:07**

En effet, cela me semble très complexe et merci encore pour votre aide et vos explications qui me permettront de vérifier les calculs de la notaire de ma mère ....

J'attends la prochaine convocation pour connaître le contenu du testament.

Si j'ai un doute, je me permettrai de faire une suite à ma publication, sur ce site, qui est une mine d'informations, grâce a vous tous.

Par **Chrysoprase**, le **27/03/2024** à **05:45**

Oubliez mon message pour l'inventaire, même s'il est théoriquement obligatoire. Il vous serait plus coûteux que les 5% forfaitaires, et comme il n'a pas été fait au décès de votre père il serait inutile.

Dans la pratique, il ne faut le faire que lorsque que l'actif génère des droits de succession.

Par **Natalie83**, le **27/03/2024** à **08:38**

Merci beaucoup pour ces précisions.