



HAL
open science

Une résidence principale ayant pour origine une donation entre vifs faite par le conjoint survivant dans le cadre d'une succession

Bérénice Couret

► To cite this version:

Bérénice Couret. Une résidence principale ayant pour origine une donation entre vifs faite par le conjoint survivant dans le cadre d'une succession. Droit. 2018. dumas-01944265

HAL Id: dumas-01944265

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01944265>

Submitted on 4 Dec 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Année universitaire : 2017/2018

Une résidence principale
ayant pour origine une donation entre vifs
faite par le conjoint survivant
dans le cadre d'une succession



Bérénice COURET

Stage réalisé dans le cadre du master 2 – Droit notarial de TOULON,
Sous la direction de Monsieur Alain GUIILLOTIN,
Au sein de l'office notarial COURET

Engagement de non plagiat.

Je soussigné, Béatrice COURET

N° carte d'étudiant : 211001667


Déclare avoir pris connaissance de la charte des examens et notamment du paragraphe spécifique au plagiat.

Je suis pleinement conscient(e) que le plagiat de documents ou d'une partie de document publiés sous quelques formes que ce soit (ouvrages, publications, rapports d'étudiant, internet etc...) constitue une violation des droits d'auteur ainsi qu'une fraude caractérisée.

En conséquence, je m'engage à citer toutes les sources que j'ai utilisées pour produire et écrire ce document.

Fait le .. 23/08/2018

Signature(s)



Ce document doit être inséré en première page de tous les rapports, dossiers et/ou mémoires.

Remerciements

En premier lieu, je souhaite remercier Monsieur Alain Guillotin qui dirige ce master 2 - Droit notarial, permettant ainsi d'acquérir et d'approfondir les connaissances nécessaires afin de se rapprocher peu à peu du métier de notaire. Je le remercie donc pour sa formation, son accueil et sa diligence.

Je remercie également Maître MARIE d'avoir été le tuteur de mon stage de fin de master 2.

Je remercie tout particulièrement l'Etude COURET, dans laquelle j'exerce chaque été, minimum deux mois de stage. Cela m'a permis de voir l'avancement d'une Etude sur le long terme (8 ans). Ainsi, chaque année, je pouvais mettre en pratique ce que j'avais étudié pendant mon année universitaire. De plus, Maître COURET étant mon père, il m'a donné le goût pour ce métier dès mon enfance. Il a su me montrer les valeurs d'un notaire et son importance.

Sommaire

Partie 1 : Présentation de l'Etude

Titre 1 : Le service succession

Titre 2 : Le service vente

Partie 2 : Analyse d'un dossier de succession avec la résidence principale ayant pour origine une donation entre vifs faite par le conjoint survivant

Titre 1 : Le bien issu d'une donation entre vifs

Titre 2 : La liquidation de la succession

Titre 3 : La réalisation de la vente suite à une succession

Introduction

Suite à mon année de master 2 - Droit notarial au sein de l'université de Toulon - Faculté de Droit, j'ai réalisé un stage de deux mois pour finaliser le cursus universitaire. Je l'ai effectué dans l'Etude de Maître COURET, du fait de mon expérience dans cette Etude. Effectivement, je connaissais déjà l'Etude et son organisation pour pouvoir passer plus de temps à comprendre en détail la rédaction des actes.

De plus, j'ai pu prendre le temps de voir en détail chacun des services de cette Etude et j'ai également pu étudier un dossier ayant soulevé plusieurs problèmes lors de sa réalisation.

Partie 1 :

Présentation de la

structure

L'Etude est organisée par deux principaux services: celui des successions et celui des ventes. Concernant les actes moins courants tels que les donations, contrats de mariage, liquidation de communauté dans le cadre d'un divorce, c'est le Notaire qui s'en chargera ou transmettra à un clerc de s'en charger directement.

L'Etude est aussi composé par le service des formalités et de la comptabilité, ceux-ci sont tenus chacun par une seule personne.

Enfin, le notaire a également un secrétaire-standardiste.

Titre 1 : Le service succession

Le service succession est composé deux Clercs: un clerc habilité à recevoir la clientèle et les actes, et sa clerc rédactrice.

Suite à un décès, le conjoint survivant ou les héritiers prennent rendez-vous avec le notaire afin d'ouvrir le dossier de succession. Celui-ci va les recevoir, récupérer les informations nécessaires pour constituer le dossier d'usager et réaliser les actes, ensuite il les éclairera sur la succession en elle-même.

Puis, la clerc rédactrice ouvre le dossier de succession. C'est-à-dire qu'elle va créer les héritiers en fichiers clients, les biens immobiliers s'il y en a et rattacher les différents organismes nécessaires. Ainsi, cela permettra de faire les différentes demandes pour obtenir les documents afin de rédiger les actes de la succession.

Le premier acte qui sera à réaliser est l'acte de notoriété.

Chapitre 1 : La réalisation de l'acte de notoriété

Afin de le rédiger et de pouvoir le signer, il sera nécessaire d'obtenir les annexes de l'acte, soit l'acte de décès du défunt, le fichier ADSN et le livret de famille de la personne décédée.

L'acte de décès permettra de certifier l'identité et le décès du défunt. Le fichier ADSN (association pour la développement du service notarial) est la réponse obtenue par le fichier central de disposition des dernières volontés. Ce document accessible publiquement depuis les années 70 renseigne le notaire sur les dernières volontés du défunt, à savoir s'il avait effectué une donation entre époux et ou s'il avait fait enregistrer chez un notaire un testament sous quelque forme qu'il soit (olographe, authentique). Enfin, le livret de famille atteste si la situation matrimonial du défunt et ses enfants.

Avec ces documents, le principal clerc de ce service va rédiger l'acte de notoriété. Cependant, si le fichier ADSN révèle un testament et qu'il n'est pas sous la forme authentique, un procès-verbal de dépôt de testament sera à effectuer.

Le procès-verbal de dépôt de testament

C'est l'acte par lequel est déposé le testament pour qu'il soit applicable. Le notaire est alors tenu d'aviser les légataires de l'existence et du contenu des dispositions du testament en leur faveur, soit en les convoquant, soit en leur adressant une copie.

Ainsi cet acte sera par la suite visé dans l'acte de notoriété.

L'acte de notoriété quant à lui permet de certifier quels sont les héritiers de la succession. Ainsi, si le défunt avait fait une donation entre époux, celle-ci sera visée dans l'acte et permettra au conjoint survivant d'avoir plus de droits dans la succession. Ensuite, s'il y a un testament, il sera lui aussi visé dans l'acte afin de déterminer quels sont les héritiers et les légataires. C'est-à-dire que l'acte de notoriété va déterminer les personnes pouvant recueillir la succession.

Alors, dans le cas où un héritier renoncerait à la succession, cet acte sera lui aussi visé dans l'acte de notoriété.

Lorsque cet acte est rédigé, il sera signé par tous les héritiers ou légataires de la succession et permettra de débloquent des situations, comme débloquent les comptes bancaires du défunt. Cela permettra également d'obtenir des informations pour réaliser pleinement la succession.

Chapitre 2 : Procédure suivant l'acte de notoriété

Le clerc rédacteur interrogera les différentes banques du défunt pour connaître les avoirs bancaires, fera également une demande au service compétent pour obtenir des informations sur les assurances-vie et fera le nécessaire afin d'obtenir les renseignements sur le ou les biens immobiliers tels que les titres de propriété, les avis de valeur, les certificats d'urbanismes et les états hypothécaires. Les but à cette étape du dossier sera de pouvoir reconstituer fictivement le patrimoine du défunt. Il sera alors nécessaire de savoir si le défunt avait réaliser certains actes tels que des donations entre vifs. Celles-ci pouvant être rapportables ou non à la succession et pouvant donc créer de lourdes conséquences à certains héritiers.

Il sera également nécessaire de demander des informations auprès des créanciers du défunt, puisque celui-ci peut avoir des dettes qu'il faudra rembourser.

Chapitre 3 : L'attestation immobilière

Cet acte est rédigé lorsque le défunt avait un ou plusieurs biens immobiliers. Celui-ci permet alors d'attester que le défunt n'est plus propriétaire du bien et quels en sont les nouveaux, c'est donc un acte translatif de propriété.

Le principal clerc la rédigera en pratique en même temps que la déclaration de succession afin de faire signer ces actes en même temps et de clôturer la succession.

Cet acte relate alors quel était l'ancien propriétaire soit le défunt et les nouveaux propriétaires c'est-à-dire les héritiers ou légataires, ainsi que leurs quote-parts sur le bien. Il désigne également le bien immobilier et sa valeur. Ensuite cet acte doit être authentique et publié au service de la publicité foncière auquel est rattaché le bien de la succession.

Chapitre 4 : La déclaration de succession

Celle-ci est importante dans la succession, uniquement d'un point de vue fiscal. Effectivement, le Code Général des Impôts indique que doivent souscrire une déclaration de succession les héritiers, légataires ou donataires c'est-à-dire tous ceux qui viennent à la succession. La déclaration de succession a pour but de déterminer la base taxable c'est-à-dire l'assiette des droits de succession. Les droits de succession sont déterminés en fonction d'un pourcentage qui va venir s'appliquer sur la part reçue par chacun. Ce pourcentage dépend du montant reçu et du lien de parenté avec le défunt. Ainsi, des sanctions fiscales peuvent être encourues telles que les pénalités de retard, qui courent à compter du premier jour du septième mois suivant le décès.

Cependant, ce n'est pas un acte qui doit obligatoirement être rédigé par le notaire. Mais celui-ci est complexe à rédiger, c'est pour cela qu'il est rare que les héritiers le rédigent eux-mêmes.

C'est par cet acte, que le patrimoine, d'un point de vue fiscal, est reconstitué. Alors, il y sera indiqué tous les actifs, du défunt, soit les comptes bancaires, les biens immobiliers, la voiture et le forfait mobilier (représentant 5% de l'actif) ou l'inventaire du mobilier. Puis le passif déductible de la succession, soit les frais d'obsèques, d'un montant de 1.500 euros maximum et toutes les factures dues par le défunt au jour de son décès. Ensuite les assurances-vies sont également relatées afin d'appliquer correctement les abattements des héritiers. Et enfin, les donations rapportantes sont relatées dans cet acte, c'est-à-dire les donations faites en avancement de part successorale. Il est ensuite précisé, ce qui revient à chacun des héritiers et des abattements leur sont appliqués afin de déterminer les droits qu'ils vont devoir payer pour la succession. De plus, le conjoint survivant est exonéré des droits de la succession.

Chapitre 5 : L'acte de partage

Il est également possible que suite à une succession, un acte de partage soit rédigé. Si celui-ci se réalise dans les dix mois suivants le décès, alors l'attestation immobilière n'est pas nécessaire. Cet acte à effet déclaratif, mettant fin à l'indivision en attribuant à chacun des héritiers des biens déterminés. Chaque héritier reçoit ainsi sa part d'héritage et en devient propriétaire de façon individuelle. Par l'effet « déclaratif », les lots attribués aux héritiers lors du partage sont considérés comme leur appartenant depuis le décès qui a ouvert la succession.

Chapitre 6 : La renonciation

Il existe des cas où les héritiers présomptifs ne souhaitent pas hériter du défunt. L'héritier peut toujours renoncer à une succession. Une telle décision se prend lorsque le défunt avait des dettes importantes et que l'on sait la succession déficitaire. La demande de renonciation doit être portée devant le Tribunal de Grande instance. On doit faire parvenir à tous les créanciers du défunt qui se sont fait connaître, un courrier les informant de la situation des héritiers vis-à-vis de la succession de leur débiteur défunt et joindre à celui-ci la copie de la déclaration de renonciation de chaque héritier renonçant.

Titre 2 : Le service vente

Le service vente est composé de 3 Clercs rédacteurs. La vente est un acte, mais celle-ci peut passer par l'étape de rédaction d'un avant-contrat.

Chapitre 1 : L'avant-contrat

Il peut s'agir dans le cadre d'une vente, soit d'une promesse unilatérale de vente soit d'une promesse synallagmatique de vente. Pour ma part, je n'ai pu voir que des promesses synallagmatiques de vente, autrement dit des compromis.

Chapitre 2 : Le compromis

C'est un avant-contrat par lequel le vendeur et l'acquéreur s'engagent l'un envers l'autre de procéder à la vente d'un bien immobilier. Celui-ci est peut être soit sous la forme sous seing privé soit sous la forme authentique. Il était d'usage que le compromis se réalise sous la forme sous seing privé, mais de plus en plus, les notaires le font de façon authentique.

Cet acte peut alors être rédigé par un agent immobilier ou un notaire. Il arrive parfois que les deux parties à la vente le rédigent eux-mêmes, mais ce cas est très rare. En pratique, le compromis n'est pas rédigé entre les parties lorsqu'il y a une commission d'agence et lorsqu'il n'y a pas de condition suspensive à la vente. La principale condition suspensive dans les ventes est l'obtention d'un prêt bancaire.

Les trois Clercs rédacteurs de l'Etude ont chacun leur dossier qui leur sont propres. Cependant, il y a un Clerc ayant acquis beaucoup plus d'expérience qui est toujours à l'écoute et répond aux questions des deux autres Clercs rédacteurs aux ventes, et ceux-ci sont des notaires stagiaires de deuxième année.

Ainsi, chaque Clerc reçoit son dossier de vente soit par un agent immobilier directement, soit par un fidèle client soit par le notaire qui leur transmet le dossier.

Alors, le Clerc vérifie que tous les documents nécessaires à la vente lui ont été communiqués, soit il le demande. Cela peut être le dossier des diagnostics techniques, le titre de propriété et des éléments sur le bien tel que si celui-ci est vendu libre ou avec un locataire, si le bien est équipé d'un système de détecteur de fumée.

Cependant, si le bien immobilier mis à la vente est un lot d'une copropriété, les éléments nécessaires sont plus nombreux. Il faudra donc le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, leurs modificatifs s'il y en a. Et tout ce qui concerne la copropriété (souvent détenus par le syndic), comme l'immatriculation de la copropriété, le carnet d'entretien, le diagnostic technique global, les trois derniers procès verbaux des trois dernières assemblées générales et le pré état daté. Ce dernier est un formulaire complété par le syndic indiquant les sommes dues entre le vendeur, la copropriété et le nouveau copropriétaire. Celui-ci sera mis à jour pour la vente définitive. Ensuite, le Clerc rédacteur rédige le compromis avec toutes les pièces annexes. Afin que le notaire reçoive le rendez-vous de signature du compromis.

Chapitre 3 : Entre l'avant-contrat et la vente

Suite à la signature du compromis, le clerc va envoyer un courrier à chaque acquéreur pour que s'applique le délai de rétractation de 10 jours et ce courrier doit comprendre la lettre pour expliquer ce courrier, ainsi que la copie du compromis signé et toutes les pièces annexes du compromis.

Puis, le clerc va faire toutes les demandes de pièces nécessaires pour rédiger l'acte de vente. Il s'agit des actes de naissances et mariages des parties, les casiers judiciaires des acquéreurs, afin de vérifier qu'ils n'ont pas été condamnés comme marchand de sommeil et vérifier qu'il n'y a pas d'inscription au BODACC à leur nom. Si l'une des parties est une société, dans ce cas, il faudra son Kbis, l'état d'endettement, les statuts à jour et la décision en assemblée générale autorisant la vente.

Il y a aussi les documents d'urbanisme qui sont nécessaires à la vente, tels que le certificat d'urbanisme, les informations concernant l'alignement, le numérotage, les références cadastrales, l'assainissement. De plus, si la mairie a un droit de préemption renforcé sur la section cadastrale où se situe le bien, il faudra alors purger ce droit.

Ensuite, le clerc va demander un état hypothécaire sur le bien et pourra ainsi recréer l'historique des propriétaires du bien immobilier mis en vente jusqu'à 30 ans. Cela permet de vérifier que le vendeur est bien propriétaire et de voir s'il y a des inscriptions sur le bien telles qu'une inscription hypothécaire et si celle-ci est toujours valable ou non. Avec ces informations, le clerc fera le nécessaire.

Enfin, si le bien est en copropriété, il faudra demander le certificat de l'article 20 II au syndic, ce certificat permet de savoir si l'acquéreur est déjà un copropriétaire dans la copropriété et il faudra également demander l'état daté. C'est le formulaire rempli par le syndic indiquant les sommes dues entre le vendeur, la copropriété et le nouveau copropriétaire au jour de la vente.

Chapitre 4 : La vente

Un acte de vente est aussi appelé titre de propriété. C'est un acte authentique, rédigé et signé par un officier public, généralement un notaire, qui fait mention notamment de la situation juridique de l'immeuble et de sa nature. C'est un acte translatif de propriété, tout comme l'attestation immobilière.

Lorsque le clerc rédacteur aura obtenu tous les éléments et documents nécessaires, il rédigera l'acte de vente. Et celui-ci sera alors reçu par le notaire.

Il est courant que le notaire réalise l'acte de vente sous forme authentique. Et à présent, presque tous les notaires le rédigent de façon authentique et aussi électronique. Cela grâce à la signature électronique, permettant ainsi aux parties de signer seulement deux fois, une fois pour l'acte et une fois pour les annexes. Cet outil électronique permet un grand gain de temps.

Partie 2 :

Etude et analyse

Une succession avec la résidence principale ayant pour origine une donation entre vifs faite par le conjoint survivant

En l'espèce, un homme décède laissant pour venir à sa succession sa femme et ses enfants. Cependant, un enfant étant prédécédé, deux petits-enfants viendront en représentation. Cet homme s'était marié quatre fois, ainsi il laisse des enfants de différentes unions. Ensuite, ce qui représentait le principal actif de la succession était une maison ayant pour effet d'être la résidence principale.

Cela peut amener différentes problématiques au notaire chargée de la succession. D'un point de vue pratique, il est courant qu'un homme ayant des enfants de plusieurs lits, ceux-ci ne s'entendent pas avec le conjoint survivant et ne sont pas directement d'accord avec le choix du notaire. Mais celui-ci serait déterminé par le conjoint survivant. Cependant, les autres héritiers ont la possibilité de se faire représenter par un notaire.

En effet, après un décès, les héritiers choisissent généralement le même notaire pour régler la succession. Il arrive également fréquemment qu'ils se tournent vers le notaire de la personne décédée. Toutefois, si les héritiers ne s'accordent pas sur le nom d'un notaire, ils peuvent décider d'être conseillé par leur notaire. Dans ce cas, des règles professionnelles et déontologiques déterminent celui des notaires qui règlera la succession. La liberté de choix du notaire n'est pas totale, certaines règles s'imposent aux héritiers. Notamment en présence du conjoint du défunt, c'est le notaire choisi par ce dernier qui sera chargé d'établir les différents actes nécessaires au règlement de la succession (acte de notoriété, option du conjoint survivant, attestation de propriété, inventaire, déclaration de succession...).

Les autres héritiers ou certains d'entre eux peuvent s'ils le souhaitent, être assistés de leur notaire. Dans ce cas, outre les frais liés à l'établissement des actes et déclarations énoncés ci-dessus, ils doivent régler les honoraires négociés avec ce notaire.

Dans le cas présent, le notaire choisi était celui du défunt, qui était aussi celui du conjoint survivant.

Le notaire a alors dû se poser différentes questions pour pouvoir liquider la succession. Et le problème majeur était la maison. Celle-ci avait pour origine d'être issue de la donation faite par le conjoint survivant à son défunt mari, lorsque celui-ci était vivant. De plus, le conjoint survivant n'était pas le parent de tous les enfants, les droits applicables pour réaliser la succession avaient des conséquences et enfin, tous les héritiers souhaitaient effectuer la vente de cette même maison.

Titre 1 : Le bien issu d'une donation entre vifs

Chapitre 1 : La résidence principale

Section 1 : La définition de la résidence principale

Le bien de la succession était la résidence principale des époux. Il faut alors voir ce que représente la résidence principale. Celle-ci est par définition le logement d'habitation effectif du contribuable. Une résidence est considérée comme principale à partir du moment où le contribuable et sa famille y vivent et où le centre des intérêts matériels et professionnels s'y trouve. Il est par conséquent impossible de posséder deux résidences principales.

Ainsi, étant donné que Monsieur et Madame vivaient dans cette maison et ont élevé leur fille dans celle-ci, le bien immobilier de la succession était effectivement leur résidence principale.

Il est possible de définir également la résidence principale d'un couple comme correspondante au logement de la famille de ceux-ci.

Section 2 : Les conséquences de la résidence principale

Le droit a évolué de telle manière à protéger de plus en plus le conjoint survivant. Effectivement, au décès de son conjoint, l'époux survivant n'était pas beaucoup protégé mais avec l'évolution du droit, ses droits ont été garantis. Ainsi, il y a eu création de différents mécanismes, tels que la combinaison des droits légaux établis par le code civil et les avantages matrimoniaux.

Ainsi, lorsqu'il y a la présence de plusieurs enfants communs: le conjoint a le droit au choix: à la totalité des biens en usufruit ou à un quart en pleine propriété de la succession. Et si, les enfants ne sont pas communs, le conjoint a uniquement le droit à un quart en pleine propriété de la succession.

Dans le cas présent, le couple avait eu un enfant commun, mais le défunt lors de ses précédentes unions avait eu différents enfants. Alors l'épouse n'avait pas le choix et ne pouvait obtenir qu'un quart en pleine propriété des biens de la succession. D'après l'article 757b du code civil.

Ensuite, il y a eu d'autres droits qui sont apparus dans le but de défendre le conjoint survivant, notamment le droit d'usage et d'habitation concernant la résidence principale. En outre, selon l'article 764 du Code Civil, « Sauf volonté contraire du défunt exprimée dans les conditions de l'article 971, le conjoint successible qui occupait effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, a sur ce logement, jusqu'à son décès, un droit d'habitation et un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant. La privation de ces droits d'habitation et d'usage exprimée par le défunt dans les conditions mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur les droits d'usufruit que

le conjoint recueille en vertu de la loi ou d'une libéralité, qui continuent à obéir à leurs règles propres.

Ces droits d'habitation et d'usage s'exercent dans les conditions prévues aux articles 627, 631, 634 et 635.

Le conjoint, les autres héritiers ou l'un d'eux peuvent exiger qu'il soit dressé un inventaire des meubles et un état de l'immeuble soumis aux droits d'usage et d'habitation. »

Si, au moment du décès, le conjoint survivant occupe, à titre de résidence principale, un logement appartenant aux époux, ce logement et le mobilier lui est attribué gratuitement pendant une période d'un an. S'agissant d'un avantage matrimonial, cette occupation gratuite n'est pas soumise aux droits de succession. Une fois écoulé ce délai d'un an, le conjoint survivant conserve un droit d'usage et d'habitation sur le logement familial et son mobilier. En d'autres termes, il peut continuer à l'occuper jusqu'à son décès. Si le logement n'est plus adapté à ses besoins, il peut alors le donner en location, afin de dégager des ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement. Le défunt peut, par testament notarié, priver son conjoint de ce droit d'usage et d'habitation. Le conjoint doit opter ou non pour ce droit d'usage dans le délai d'un an après le décès. Ce droit d'usage, comme l'usufruit, peut être converti en rente ou capital par accord avec les autres héritiers. Naturellement, dans la répartition de l'héritage, il est tenu compte de la valeur de ce droit d'usage et d'habitation pour calculer la part du conjoint survivant.

Alors, le principal de l'actif de la succession représentant un bien immobilier de grande valeur était la résidence principale.

Etant la résidence principale, le conjoint survivant avait la possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux. Tel qu'un abattement de 20% sur les droits de succession. Ainsi déterminé par l'article 764 bis du Code général des impôts: « Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 761, il est effectué un abattement de 20 % sur la valeur vénale réelle de l'immeuble constituant au jour du décès la résidence principale du défunt lorsque, à la même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant, par le partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt, de son conjoint ou de son partenaire. »

Chapitre 2 : L'origine du bien immobilier de la succession

Section 1 : Le bien immobilier issu d'une donation révocable

L'épouse avait effectué une donation à son époux de la résidence principale. En effet, le bien immobilier constituant la résidence principale appartenait uniquement à l'épouse, ainsi elle avait fait donation de ce bien à son époux, tel que définit par l'article 894 du Code civil: « La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte. »

La révocation ou l'annulation d'une donation entre époux est prévue par la loi, à la différence des donations classiques, qui sont en principe irrévocables, comme il a été vu dans l'article 894 du code civil. Une donation entre époux peut parfaitement être

révoquée, soit par testament, soit par un acte notarié. Et l'époux victime de cette annulation n'en sera pas averti.

Le jugement de divorce prévoit aussi l'annulation automatique et de plein droit de tous les avantages matrimoniaux qui ne prennent effet qu'au décès d'un des conjoints ou à la dissolution du mariage. Parmi lesquels les donations entre époux.

La donation entre époux permet d'améliorer les droits de son conjoint dans la succession. Elle peut être envisagée quel que soit le régime matrimonial des époux, y compris, en cas de séparation de biens et présente un intérêt, même en l'absence d'enfant. La donation entre époux est un excellent outil pour protéger son conjoint.

Elle permet aux époux d'augmenter la part d'héritage du conjoint. Elle ne peut porter que sur les biens présents dans le patrimoine du donateur au jour de son décès.

Un époux peut à tout moment révoquer la donation au dernier vivant qu'il a consentie à son conjoint (tout en restant lui-même éventuellement bénéficiaire de la donation qui lui a été accordée). Une exception à ce principe : lorsque la donation a été consentie par contrat de mariage.

Dans tous les cas, le recours au notaire est obligatoire car pour être valable, la donation entre époux doit être établie par acte notarié.

Ainsi la donation entre époux a été visé par l'article 1096 du Code civil: « La donation de biens à venir faite entre époux pendant le mariage est toujours révocable.

La donation de biens présents qui prend effet au cours du mariage faite entre époux n'est révocable que dans les conditions prévues par les articles 953 à 958.

Les donations faites entre époux de biens présents ou de biens à venir ne sont pas révoquées par la survenance d'enfants. »

D'après l'alinéa 2 de ce même article, il a été vu que la donation d'un bien présent et donc existant lors du mariage peut être révocable sous certaines conditions. Notamment par l'article 953 du Code civil: « La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants. »

Donc cet article avait prévu que la survenance d'enfant peut permettre au donateur de révoquer la donation. Comme cela a été affirmé dans l'article 960 du Code civil: « Toutes donations entre vifs faites par personnes qui n'avaient point d'enfants ou de descendants actuellement vivants dans le temps de la donation, de quelque valeur que ces donations puissent être, et à quelque titre qu'elles aient été faites, et encore qu'elles fussent mutuelles ou rémunératoires, même celles qui auraient été faites en faveur de mariage par autres que par les conjoints l'un à l'autre, peuvent être révoquées, si l'acte de donation le prévoit, par la survenance d'un enfant issu du donateur, même après son décès, ou adopté par lui dans les formes et conditions prévues au chapitre 1er du titre VIII du livre 1er. »

Alors, le conjoint survivant dans le cas présent avait la possibilité de révoquer la donation qu'elle avait réalisée envers son époux, aujourd'hui décédé, étant donné qu'à l'époque de la donation, elle n'avait pas d'enfant.

Cependant, si elle avait révoqué la donation, l'actif de la succession aurait été beaucoup moins important et la succession aurait été plus facile à liquider. Mais puisque le conjoint survivant avait cette possibilité, la succession risquait de devenir délicate et conflictuelle.

Section 2: L'origine du bien immobilier ayant fait l'objet d'une donation

Madame était propriétaire du bien du fait, qu'elle l'avait acheté avant son mariage avec le défunt. De plus, comme ils n'étaient pas soumis au régime de la communauté universelle mais au régime de séparation de biens, le bien était propre à Madame et il aurait été impossible que le bien fasse parti de la succession du défunt. C'est pour ces raisons que la propriétaire de la maison avait fait donation à son mari, sinon il n'aurait pu être lui-même propriétaire de sa propre résidence principale.

Cependant, le bien objet de la donation avait été acheté par l'épouse avant son mariage. Mais, au moment de l'achat le défunt était marié à une autre femme et avait pour maîtresse la conjointe survivante. C'est la raison pour laquelle, Monsieur avait financé l'achat de la maison de sa maîtresse qui au jour de son décès était sa nouvelle épouse.

En théorie, si Monsieur avait financé l'achat du bien immobilier, il en aurait été propriétaire, cependant, cet acte d'achat est ancien, alors il n'y a pas de preuve dans l'acte que Monsieur l'avait financé. Sans cette preuve de financement, Monsieur ne pouvait pas se prétendre propriétaire du bien.

Alors, si cet acte n'avait pas été aussi ancien, les autres enfants du défunt auraient pu trouver la preuve du financement de la maison. D'après article 1538 du code civil.

Titre 2 : La liquidation de la succession

Chapitre 1 : Le régime matrimonial

Section 1 : Le choix du régime de séparation de biens

Le régime de la séparation de biens est le régime qui avait été choisi par le couple. En effet, par défaut le régime matrimonial des époux est celui de la communauté légale c'est-à-dire réduite aux acquêts. Les époux dans le cas présent avaient réalisé un contrat de mariage afin d'être soumis à un autre régime.

Comme son nom l'indique, le régime matrimonial de la séparation de biens permet de séparer les patrimoine des époux. Une précaution parfois utile, notamment en cas de remariage, en présence d'enfants d'un premier lit, ou de création d'entreprise, par exemple, quand l'un des conjoints exerce une activité professionnelle « à risques ».

Ce régime est régi par les articles 1526 et suivants du code civil et il distingue deux types de biens : les biens propres du mari et les biens propres de l'épouse. Et cela quel que soit la date ou le mode d'acquisition de ces biens (avant ou après le mariage, achat, donations, succession). Contrairement au régime de la communauté légale, chaque conjoint est donc propriétaire exclusif des salaires et gains de son travail et des revenus de ses biens.

Le conjoint qui achète un bien mobilier ou immobilier à son nom est donc supposé propriétaire de ce bien, quel que soit le mode de financement et même si l'autre conjoint apporte sa contribution financière. Toutefois, le conjoint qui participe financièrement

à l'acquisition d'un bien propre à l'autre conjoint peut exiger une compensation lors de la liquidation du régime. Mais la propriété du bien lui-même ne sera pas remise en cause.

Il est fréquent de voir des époux mariés sous le régime de la séparation acheter des biens en commun (logement familial, véhicule, etc.). Dans ce cas, ces biens sont soumis au régime classique de l'indivision: chaque conjoint est copropriétaire du bien en fonction de sa quote-part, proportionnelle en principe à son apport. Les sommes figurant sur un compte bancaire joint sont présumés appartenir pour moitié aux deux époux, même s'il est alimenté par l'un d'entre eux seulement.

Faute de justificatifs, il peut arriver que la propriété exclusive d'un bien ne puisse être prouvée. Dans ce cas, chaque conjoint est supposé propriétaire indivis de la moitié du bien. D'où la nécessité de se ménager des moyens de preuve pour justifier l'origine des fonds utilisés pour l'acquisition.

Dans le contrat de mariage, les époux peuvent aussi stipuler que tel ou tel bien, quel que soit son origine ou son financement, appartiendra à l'un d'entre eux seulement ou constituera à l'inverse un bien commun.

Donc, les deux époux avaient choisi ce régime et le bien immobilier était resté propre à l'épouse dont elle avait donation à son époux, ce qui définissait le bien comme un bien propre à Monsieur.

Section 2 : La liquidation du régime suite au décès de l'un des époux

En principe, la liquidation du régime à la suite d'un décès ou d'un divorce ne pose aucun problème puisqu'il n'existe, par définition, aucun bien commun. Dans la pratique, plusieurs problèmes peuvent surgir. Le partage des biens indivis est soumis au régime classique de l'indivision. Les époux peuvent prévoir que ces biens indivis reviendront au conjoint survivant. Mais comme il ne s'agit pas de biens communs, cette décision est assimilée à une donation au dernier vivant (donation entre époux), qui est soumise aux droit de succession et qui doit respecter les parts minimales des intérêts réservataires (les enfants). Quand un conjoint a donné une somme d'argent à l'autre pour lui permettre d'acheter un bien à son nom ou d'améliorer un bien propre, ce financement gratuit peut être assimilé à une donation. Un conjoint ayant participé directement ou indirectement à l'enrichissement de l'autre sans contrepartie aucune peut exiger une indemnité.

C'est par exemple le cas quand une épouse participe bénévolement à l'activité professionnelle de son mari. Si cette participation dépasse la contribution normale aux charges du mariage, le conjoint lésé peut prétendre à une indemnité qui prendra en compte d'une part la rémunération qu'il aurait pu obtenir et d'autre part l'accroissement du patrimoine de l'autre.

Naturellement, les conjoints peuvent aussi aménager le régime de la séparation de biens par des conventions matrimoniales particulières (attribution du logement au survivant, etc).

En l'espèce le seul véritable problème pour liquider le régime matrimonial était la résidence principale, et la convention matrimoniale n'avait pas prévu de clause à cet effet. Puisque suite à la donation faite par l'épouse au défunt, le bien devait revenir à la succession. Cependant, la conjointe survivante pouvait révoquer celle-ci. Mais cela semblait délicat de l'effectuer de son côté, d'un point de vue psychologique étant donné qu'elle avait conscience que son époux avait financé l'achat du bien.

Chapitre 2 : La détermination des droits dans la succession

Section 1 : Les droits du conjoint survivant dans la succession

En l'espèce, afin de déterminer les droits de chacun, il fallait voir les droits du conjoint survivant et vérifier que ceux-ci n'atteindraient pas la réserve des enfants. En effet, les deux époux avaient effectué l'un et l'autre une donation au dernier vivant (donation entre époux), peu de temps avant le décès de Monsieur.

Si l'époux n'a pas d'enfant ou de petit-enfant, il peut donner à son conjoint la totalité de ses biens. Mais même lorsque le conjoint survivant est en présence de descendants, la donation entre époux permet d'augmenter dans des proportions importantes sa part. Il peut ainsi recevoir :

- Soit la quantité disponible.
- Soit la totalité en usufruit.
- Soit les trois-quarts sous forme d'usufruit et le quart restant en pleine propriété.

Le choix peut aussi être laissé au survivant. En effet, la plupart des époux souhaitent se donner le maximum de ce que la loi permet, sans imposer l'une ou l'autre des solutions à celui d'entre eux qui survivra. Le notaire a rédigé l'acte de façon à ce qu'au décès du premier des époux, le survivant recueille à son choix la quantité disponible permise par la loi qui paraîtra la plus avantageuse pour lui. Après le décès d'un époux et lorsque la donation le prévoit, le conjoint survivant, avec l'aide du notaire, choisira au maximum l'une des possibilités prévues par la loi et citées ci-dessus, dans un acte notarié que l'on dénomme « l'option du conjoint survivant ».

Dans le cas présent, le conjoint survivant avait opté pour la totalité en usufruit.

Section 2 : Les droits des enfants dans la succession de leur père commun

Les droits des enfants sont établis selon s'il y a ou non un conjoint survivant ou non. En l'espèce, il y avait un conjoint survivant, donc les enfants et le conjoint survivant vont se partager la succession du défunt.

Il a été vu plus haut, les options du conjoint survivant et c'est à la suite de du choix effectué par le conjoint survivant, que ce qui reste de la succession sera répartie en parts égales entre les enfants. Pour la répartition de la succession entre les enfants, il n'est pas tenu compte de qui sont issus les enfants. A partir du moment où chaque enfant est issu du père cela suffit pour se porter héritier à la succession.

Alors, selon l'option que pouvait choisir le conjoint survivant, les conséquences n'étaient pas les mêmes, puisque la répartition des droits n'était pas la même. Si le conjoint survivant avait opté pour l'usufruit: les enfants se seraient partagés la succession en nue-propriété en nombre d'enfants qu'ils étaient. Et si le conjoint survivant avait opté pour un quart en pleine propriété, les enfants se seraient partagés les trois quarts de la succession en nombre d'enfants qu'ils étaient. Enfin, tout dépendait du choix du conjoint survivant.

Section 3 : La représentation

Le mécanisme de représentation est une sorte de « fiction juridique » par laquelle un ou plusieurs enfants peuvent « représenter » leur père et/ou leur mère pour le partage de l'héritage du défunt.

Les articles 751 et suivants du Code civil prévoient deux types de représentation dans une succession :

- La représentation en ligne directe (grands-parents, enfants, petits-enfants ...).
- La représentation en ligne collatérale (frère, soeur, oncle, tante, cousins...).

En l'espèce, l'une des filles du défunt était pré-décédée et avait deux enfants. Ainsi les deux petits-enfants du défunt avaient la possibilité de venir à la succession en représentation de leur mère pré-décédée.

Section 4 : Le rapport des donations

Le « rapport » successoral n'entraîne pas la restitution ou la dépossession des biens donnés par le défunt de la part du donataire de la donation. En effet, ce rapport permet simplement de tenir compte de la valeur des biens donnés pour le calcul de la part successorale de chaque héritier.

On doit distinguer la donation en avancement de part successorale et la donation faite hors part successorale.

La donation faite hors part successorale est un moyen d'avantager un héritier par rapport à un autre. La donation viendra s'ajouter à la part de l'héritier avantagé mais la valeur de la donation ne doit pas excéder le montant de la quotité disponible. La donation ne sera pas rapportable lors de la succession.

La donation faite en avancement de part successorale est la possibilité de consentir une donation à l'un ou plusieurs de ses héritiers en avance sur la part qu'il sera en droit de recevoir dans la succession.

Quant aux legs, ils sont présumés faits hors part successorale, mais le testateur peut en décider autrement.

Concrètement, selon les hypothèses précitées, une fois le calcul du rapport opéré, l'héritier donataire pourra être redevable à l'égard de ses cohéritiers d'une somme « en moins prenant ». Cela signifie concrètement qu'au lieu de verser dans la succession la somme qu'il doit, par compensation, le donataire récupère moins que ses cohéritiers sur les biens existants au décès pour rétablir l'égalité.

Cependant de manière exceptionnelle, le rapport en nature de la donation peut être imposé ou choisi par le donataire. En effet, cela sera le cas notamment lorsque la compensation ne sera pas possible parce que les biens existants au jour du décès ne permettent pas de donner leur part aux autres héritiers ou parce que le donataire ne dispose pas de liquidités suffisantes pour désintéresser ses cohéritiers. Ainsi, le rapport en nature de la donation entraînera de manière rétroactive sa disparition puisque le bien est effectivement remis dans la masse de la succession à partager.

S'agissant de la question des donations d'usufruit de biens immobiliers, la Cour de cassation a jugé que la donation de fruits et revenus est sujette à rapport (Cass. Civ. I, 14 janvier 1997 et Cass. Civ. I, 11 février 1997). Ainsi, le bénéficiaire d'une donation d'un bien immobilier doit le rapporter dans la masse de la succession à partager peu important le démembrement du droit de propriété dont il s'agit ; pleine propriété, nue propriété ou usufruit.

Cependant, pour ce qui concerne la valeur du rapport de l'usufruit, les fruits échus avant le décès ne sont pas rapportables. En d'autres termes, le rapport ne peut pas être de la valeur des fruits recueillis par l'usufruitier depuis la donation jusqu'au décès. Par conséquent, le rapport doit être égal à la valeur de l'usufruit donné et calculé au jour du décès ou du partage en prenant en compte, le cas échéant, les plus ou moins-values imputables au donataire. La valeur de l'usufruit et de la nue-propriété est fixée selon un barème administratif qui tient compte de l'âge du bénéficiaire et de la valeur du bien en pleine propriété.

En l'espèce, le conjoint avait effectué différentes donations à ses enfants. Il fallait par conséquent prendre en compte cela afin de pouvoir procéder à la liquidation de la succession. Alors, le notaire a appliqué les règles précitées pour calculer la part revenant à chacun des héritiers.

Titre 3 : La réalisation de la vente suite à une succession

Chapitre 1 : L'action en réduction

L'action en réduction est le mécanisme qui reconstitue le patrimoine au jour de la succession pour permettre un partage équilibré entre les héritiers. Un moyen offert aux héritiers réservataires, ou à leurs ayants droit, pour s'assurer qu'il n'y a pas d'atteinte à leur part réservataire, lorsque le patrimoine a fait l'objet de transmissions antérieures au décès, comme des dons manuels ou avances sur succession.

L'article 920 du Code civil en pose le principe en disposant que « les libéralités, directes ou indirectes, qui portent atteinte à la réserve d'un ou plusieurs héritiers, sont réductibles à la quotité disponible lors de l'ouverture de la succession ». Lorsque des donations ou legs antérieurs ont été faits au détriment de la part réservataire, pour un montant supérieur à la quotité disponible, alors les héritiers réservataires peuvent intenter une action en justice pour en demander leur réduction.

Cette possibilité d'action en réduction permet donc de réduire certaines libéralités pour reconstituer la réserve héréditaire.

Selon l'article 921 du Code civil, l'action en réduction ne peut être demandée que par les héritiers réservataires ou leurs ayants droit. L'action en réduction n'est donc pas ouverte à toutes les personnes désignées comme héritiers mais seulement à ceux bénéficiant de la réserve, ayant accepté la succession.

Depuis 2006, le délai de prescription est fixé à 5 ans à compter du jour de la succession ou à 2 ans à compter du jour où les héritiers ont eu connaissance de l'atteinte portée à leur réserve, dans la limite de dix ans à compter du décès. Dans un arrêt du 10 janvier 2018, la première chambre civile de la Cour de cassation a confirmé que la demande en réduction n'est soumise à aucun formalisme particulier, cela signifie que le délai de prescription sera apprécié au moment où les héritiers « manifestent la volonté de procéder à la liquidation et au partage de la succession du de cujus pour revendiquer la protection offerte par la réserve héréditaire ».

En l'espèce, la fille commune aux époux pourrait exercer son action en réduction contre la donation du bien immobilier de la succession, que la mère avait effectuée envers le père, mais seulement au moment du décès de sa mère. C'est-à-dire qu'aujourd'hui elle ne peut exercer cette action mais le jour où sa mère décèdera et qu'il y aura la réalisation de la succession, la fille commune pourrait agir en réduction concernant la donation du bien immobilier (la maison).

Cependant, les héritiers souhaitent vendre le bien immobilier de la succession. Et afin que celle-ci se réalise, il faut que la fille renonce à son action en réduction au moment de la signature de la vente. Puisque, cela permettra de protéger l'acquéreur et les co-héritiers au moment de la succession du conjoint survivant.

De plus, à l'époque de la donation de Madame à Monsieur du bien immobilier, il n'existait pas la renonciation de l'action en réduction.

Chapitre 2 : La réalisation de la vente de la maison située en copropriété

Le bien immobilier dans la succession était une maison formant un lot de copropriété. En l'espèce, le bien se situait sur la commune de Nice et afin que celui-ci ait de la valeur, il fallait pourvoir démolir la maison et reconstruire entièrement un bien. Et cela ne pouvait être possible qu'à la condition que le bien ne fasse plus parti de la copropriété.

Effectivement, pour qu'un bien de la copropriété n'en fasse plus parti, il faut établir un procès-verbal d'Assemblée Générale autorisant le retrait du lot et acceptant le document d'arpentage qui donne un numéro de parcelle à la maison. Et pour que cela soit voté en assemblée, la majorité des tantièmes doit être d'accord et la maison représentée à elle seule une grande partie des tantièmes.

En l'espèce, les héritiers vendent à un promoteur afin que celui-ci détruise et reconstruise tout.

SOLUTION

En effet, le notaire s'est posé un grand nombre de question et devait pouvoir tout envisager pour conseiller au mieux les héritiers afin qu'ils décident tous ensemble de la solution la plus appropriée à la situation afin de pouvoir liquider la succession sans qu'il y ait des conséquences par la suite.

En l'espèce, le conjoint survivant a renoncé à révoquer la donation du bien immobilier de la succession constituant sa résidence principale, faite à son époux. Elle avait opté dans la succession pour la totalité en usufruit et ainsi les enfants se sont partagés en parts égales la totalité de la succession en nue-propiété. Et les deux petits-enfants se sont partagés en deux, la part devant revenir à la mère pré-décédée. Ensuite, le notaire à déterminer les donations rapportables ou non pour chacun des enfants.

Enfin, la maison est actuellement en vente, et il sera insérée la clause de renonciation à réduction par la fille commune au deux époux.

Conclusion

Un stage de deux mois après l'année de master 2 en droit notarial, permet de voir clairement l'application des matières étudiées. Celui-ci m'a permis de m'immerger complètement dans des dossiers et de les suivre. J'ai pu rédiger tout type d'acte dans chaque service. Ainsi, cela aide à avoir une vision plus précise et globale de l'organisation et du travail d'une Etude notariale.

J'ai également eu des échanges avec des clients, cela rend le métier d'autant plus vivant. Puisque derrière la rédaction des actes, il y a des personnes et c'est pour les protéger au mieux que ce métier existe.

C'est ce qui m'a plus dans ce métier, le notaire est au coeur de la famille, il essaye de comprendre afin de conseiller au mieux ses clients.

Annexes

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 14 janvier 1997

N° de pourvoi: 94-16813

Publié au bulletin

Cassation partielle.

Président : M. Lemontey ., président

Rapporteur : M. Savatier., conseiller apporteur

Avocat général : Mme Le Foyer de Costil., avocat général

Avocats : M. Choucroy, Mme Luc-Thaler., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Attendu que Saül Y... est décédé le 10 mars 1978 en laissant à sa succession sa veuve, Mme Y..., qui a opté pour l'usufruit de l'universalité des biens de la succession dont elle était donataire, et leurs 7 enfants ; que Mme X... a demandé la liquidation et le partage de la communauté ayant existé entre ses parents et de la succession ;

Sur la première branche du deuxième moyen : (sans intérêt) ;

Et encore sur les deuxième et troisième branches du deuxième moyen : (sans intérêt) ;

Et sur les trois branches du troisième moyen : (sans intérêt) ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 843 du Code civil ;

Attendu que ce texte n'opère aucune distinction selon que le défunt a donné un bien ou seulement les fruits de celui-ci ;

Attendu que, pour décider que ne devait pas être rapporté à la succession de Saül Y..., au titre de libéralité, l'avantage, dont avaient bénéficié certains héritiers, tiré de l'occupation gratuite d'immeubles pendant une période pouvant atteindre une quinzaine d'années avant le décès du père de famille, l'arrêt attaqué énonce que Saül Y... était libre de disposer à son gré de fruits qu'il avait la liberté de percevoir ou de ne pas percevoir ;

Attendu cependant qu'en statuant ainsi la cour d'appel, qui s'est fondée uniquement sur la circonstance inopérante que le défunt avait disposé de fruits en abandonnant gratuitement l'usage d'immeubles à certains de ses enfants, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a statué sur la demande de rapport de l'avantage tiré par certains héritiers de l'occupation gratuite d'immeubles, l'arrêt rendu le 3 mai 1994, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai.

Publication : Bulletin 1997 I N° 22 p. 13

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 3 mai 1994

Titrages et résumés : SUCCESSION - Rapport - Donation d'un bien ou des fruits de celui-ci - Distinction (non) . L'article 843 du Code civil n'opère aucune distinction selon que le défunt a donné un bien ou seulement les fruits de celui-ci. Il s'ensuit que se fonde sur une circonstance inopérante la cour d'appel qui retient que le défunt avait disposé de fruits en abandonnant gratuitement l'usage d'immeubles à certains de ses enfants, pour décider que cet avantage ne devait pas être rapporté à la succession, au titre de libéralité.

SUCCESSION - Rapport - Libéralités rapportables - Fruits d'un bien - Fruits dont le défunt pouvait disposer - Circonstance inopérante SUCCESSION - Rapport - Dispense - Fruits d'un bien (non) SUCCESSION - Rapport - Libéralités rapportables - Avantage tiré de l'occupation gratuite d'un immeuble

Textes appliqués :

- Code civil 843

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 11 février 1997

N° de pourvoi: 95-11467

Non publié au bulletin

Cassation

Président : M. LEMONTEY, président

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIERE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par M. Jean X..., demeurant ...,

en cassation d'un arrêt rendu le 13 décembre 1994 par la cour d'appel de Rennes (1re
Chambre, Section A), au profit :

1° de M. Yves X..., demeurant ...,

2° de M. Henri X..., demeurant ...,

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au
présent arrêt;

LA COUR, composée selon l'article L. 131-6, alinéa 2, du Code de l'organisation judiciaire,
en l'audience publique du 7 janvier 1997, où étaient présents : M. Lemontey, président, M.

Thierry, conseiller rapporteur, M. Grégoire, conseiller, M. Gaunet, avocat général, Mme Collet, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Thierry, conseiller, les observations de la SCP Le Bret et Laugier, avocat de M. Jean X..., de la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat de MM. Yves et Henri X..., les conclusions de M. Gaunet, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 922 du Code civil ;

Attendu que l'avantage consenti à un enfant, sous forme de renonciation en sa faveur d'un droit, constitue une libéralité, rapportable à la masse successorale;

Attendu que, par acte notarié des 28 et 29 juillet 1976, Mme veuve X... a consenti une donation-partage de tous ses biens entre ses trois enfants, Jean, Yves et Henri; que M. Jean X... a reçu la pleine propriété d'un immeuble sis ...; que, de leur côté, ses frères Yves et Henri ont reçu la nue-propriété d'un autre immeuble situé ... et comportant quatre étages; que le premier a été occupé par la donatrice, le deuxième loué à un tiers, tandis que M. Yves X... est venu habiter le troisième et sa fille Chantal le quatrième; que, le 8 janvier 1989, Mme veuve X... est décédée; que, le 7 février 1990, M. Jean X... a assigné ses frères Yves et Henri en réduction des donations indirectes ou déguisées, dont ces derniers auraient bénéficié entre la date de la donation-partage et celle du décès de leur mère;

Attendu que, pour débouter M. Jean X... de cette demande, l'arrêt attaqué se borne à énoncer, par motifs adoptés, qu'il n'y a pas eu dépassement de la quotité disponible;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans rechercher si M. Yves X... avait ou non versé des loyers à sa mère pour l'occupation des troisième et quatrième étages de l'immeuble litigieux dont elle s'était réservé l'usufruit et si, dans la négative, la renonciation de la donatrice à la perception de ces loyers ne constituait pas pour son fils une libéralité rapportable à la masse successorale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 décembre 1994, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rennes autrement composée;

Condamne MM. Yves et Henri X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de MM. Yves et Henri X...;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze février mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept.

Décision attaquée : cour d'appel de Rennes (1re Chambre Section A) , du 13 décembre 1994

Titrages et résumés : SUCCESSION - Rapports - Libéralité - Renonciation pour le de cujus à percevoir les loyers d'un bien lui appartenant et occupé par un enfant.

Textes appliqués :

- Code civil 922

Bibliographie

Ouvrages:

Code Civil édition 2018 - Dalloz

Successionns et libéralités Lexis Nexis - 9° édition - Jean MAURY

Dictionnaire des termes juridiques édition 2011- DALLOZ

Sites internet:

- Légifrance

- <https://www.heritage-succession.com>

- <https://www.legavox.fr>

- <https://droit-finances.commentcamarche.com>

- <https://www.notaires.fr>

- <https://www.journaldunet.fr>

- <http://www.notaires.paris-idf.fr>

Table des matières

1 – Remerciements

2 – Sommaire

3 – Introduction

4 - Présentation de la structure

5 - Etudes et Analyses

6 - Conclusion

7 - Annexes

8 - Bibliographie

