

Calcul Valeur d'un bien et partage successorale

Par **Gab2**, le **09/03/2007** à **15:22**

Chèr(e)s ami(e)s, je me présente solennellement devant vous avec une grande question à vous poser.

Voilà, je suis en train de faire un petit cas pratique et je bloque un peu sur une question, la voici:

Monsieur Longchat décède le 1er mars 2007 et laisse 3 enfants:

en 1989, il donne à sa fille Gwendoline une maison évaluée à 800 000 euros.

Gwendoline a elle-même donnée cette maison à un des ses enfants.

L'expert a considéré que la maison valait alors 1.200.000 euros. A cette occasion, il a félicité Gwendoline pour le bon goût de sa décoration. Sans celle-ci, la maison ne vaudrait que 1.000.000 euros. Au décès de Monsieur Longchat, la maison est évaluée à 1.500.000.

Il ressort de l'article 924-2 que "Le montant de l'indemnité de réduction se calcule d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque du partage ou de leur aliénation par le gratifié et en fonction de leur état au jour où la libéralité a pris effet."

A la lecture de cet article, j'aurais tendance à tenir compte de la valeur de la maison au moment où Gwendoline a aliéné le bien, à savoir 1.200.000.

C'est bien ça?

J'ai un doute dans la mesure où cet article explique qu'il faut tenir compte de l'état du bien au moment de la première libéralité. Ainsi en améliorant la maison, Gwendoline a ainsi modifié l'état du bien, dès lors, le montant à prendre en compte est celui de 1.000.000 euros..

Enfin bref, venez à ma rescousse!

Par **Gab2**, le **10/03/2007** à **21:33**

Bon allez, je suis gentil, je fais les questions et les réponses..lol

A propos de l'article 922 du code civil:

Ce texte mentionne que la réduction éventuelle d'une donation précipitaire se détermine en faisant une masse de tous les biens existant au décès du donateur et, pour le calcul, il y réunit fictivement à la masse, le bien donné d'après son état au moment de la donation et sa valeur au jour du décès.

Il est donc pris en considération la valeur du bien donné mais selon l'état qu'il avait lorsqu'il a été donné. Aussi si vous avez construit, la valeur de la construction ne sera pas prise en

compte. Seule la valeur du terrain sera réunie fictivement.

L'évaluation à l'époque de l'ouverture de la succession doit ainsi laisser de côté les améliorations et les détériorations imputables au donataire mais doit, en revanche, englober les plus-values ou les moins-values dues à des événements extérieurs non imputables au donataire, comme par exemple le changement de classement au plan d'urbanisme (terrain non constructible au moment de la donation, mais qui l'est devenu par la suite).

Source:<http://www.jurisprudentes.org>

Par **Camille**, le **12/03/2007** à **13:59**

Bonjour,

[quote="Gab2":zc9ny360]Bon allez, je suis gentil, je fais les questions et les réponses..lol
[/quote:zc9ny360]

Trop tard, donc. J'aurais répondu pareil.

En revanche, je ne suis pas d'accord avec le notaire s'il utilise réellement la décoration dans l'évaluation (améliorations imputables au donataire).

Si au moment de la donation, c'était 1 sans et 1.2 avec, alors l'estimation correcte au jour du décès et à rapporter à la succession ce serait 1.5 / 1.2, soit 1.25

[quote="Gab2":zc9ny360]

L'évaluation à l'époque de l'ouverture de la succession doit ainsi laisser de côté les améliorations et les détériorations imputables au donataire mais doit, en revanche, englober les plus-values ou les moins-values dues à des événements extérieurs non imputables au donataire, comme par exemple le changement de classement au plan d'urbanisme (terrain non constructible au moment de la donation, mais qui l'est devenu par la suite).

Source:<http://www.jurisprudentes.org>[/quote:zc9ny360]

Question qui a justement été posée il n'y a pas longtemps, il me semble.

:))

Et excellente source... 