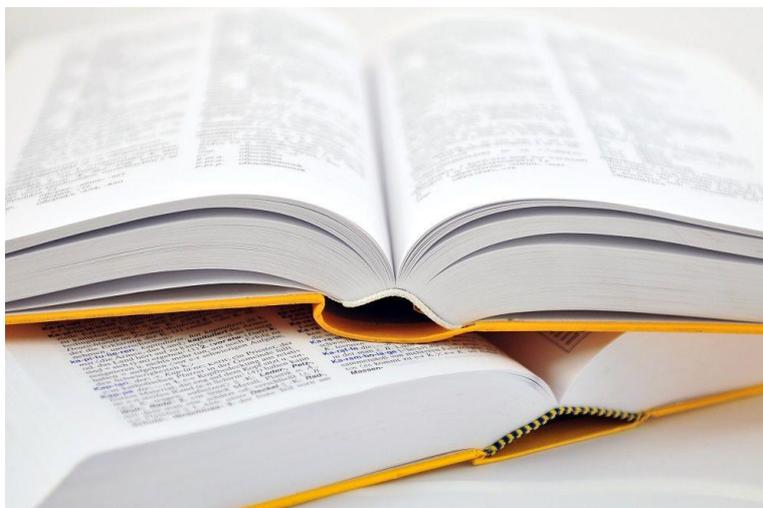


## Comment mettre en oeuvre la donation-partage de biens indivis ?



### Nécessité d'un partage

Dans une donation-partage, le donateur effectue "la distribution et le partage de ses biens".

Ainsi, pour que l'opération revête la qualité de donation-partage, elle doit impérativement contenir un partage entre les donataires, c'est-à-dire une répartition matérielle par le donateur des biens donnés à chacun des donataires (attribution privative).

Pendant de nombreuses années les notaires ont procédé à des donations-partages de biens indivis mais depuis 2013 la Cour de cassation sanctionne ces donations-partage et les requalifie de donation simple.

Par exemple, il n'y a pas donation-partage lorsque le soi-disant "lot" de chaque donataire est composé uniquement des quotes-parts indivises :

- d'une même quote-part de l'unique bien donné (ou de chacun des biens donnés). Ex : donation d'un (ou plusieurs) bien immobilier que le donateur attribue à concurrence d'1/4 indivis chacun.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris  
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

- d'une quote-part de la masse totale des biens donnés. Ex : le donateur se contente de donner à ses 4 enfants un quart indivis de plusieurs biens immobiliers.
- d'une attribution de droits privatifs à certains héritiers et à d'autres des droits indivis. Ex : le donateur donne à un de ses 4 enfants un appartement, et aux trois autres 1/3 indivis d'une maison.

A noter que le législateur autorise des attributions indivises dans le cadre d'une donation-partage transgénérationnelle en précisant que les petits enfants peuvent être allotés "conjointement entre eux". Toutefois, cette dérogation vaut uniquement au sein d'une même souche mais pas entre souches.

Par ailleurs, la doctrine est partagée sur le fait de savoir s'il est possible d'attribuer à tous les donataires une partie de droits privatifs et une partie de droits indivis.

Par exemple, une masse des biens donnée est composée de 5 biens immobiliers. Si le donateur donne, à chacun de ses 4 enfants, un quart indivis de l'un des biens immobiliers + la totalité d'un autre bien immobilier de façon privative, alors s'agit-il bien d'une donation-partage ? Si ce n'est pas le cas, l'opération doit-elle être requalifiée globalement en donation ordinaire ou seulement pour la masse restant indivise, maintenant le caractère de donation-partage pour les biens attribués privativement ?

### **Sanctions en l'absence de partage**

En l'absence de partage, la donation-partage est requalifiée en donation ordinaire, et tout le bénéfice reconnu aux donation-partage est perdu :

Elle sera rapportable à la succession du donateur (contrairement à une donation-partage valide),

Si les donataires sont des descendants du donateur les biens donnés seront évalués au jour du décès du donateur pour l'imputation et le calcul de la réserve (au lieu d'avoir leur valeur gelée au jour de la donation-partage),

La donation pourra faire l'objet d'une action en complément de lésion de plus d'un quart (alors que cette action est impossible contre une donation-partage),

L'attribution préférentielle pourra être revendiquée si les biens entrent dans son champ (alors qu'elle peut être écartée grâce à la donation-partage)

Pourtant de nombreux notaires privilégient encore la donation-partage, alors même qu'elle encoure un risque de requalification en donation simple car l'administration fiscale ne disqualifie pas la donation-partage, qui conserve son régime de faveur.

Si un enfant rachète la part d'un autre. Le droit de partage de 2,5 % s'applique, au lieu des droits de vente de 5,8 % dus avec une donation simple.

Le droit de partage sera exigible sur l'acte par lequel les donataires procéderont à « l'allotissement ».

### Mise en œuvre de la requalification :

La requalification n'est pas automatique, elle doit être demandée par tout intéressé. Mais aucune action en justice n'est nécessaire : A la succession le notaire est tenu de rappeler ces règles de requalification et si un enfant la demande, le notaire l'applique sans avoir à saisir un juge.

### **Quelles solutions pour sécuriser les donations-partage et éviter la requalification ?**

Pour les donations à venir :

- Allotir les autres enfants avec une somme d'argent ou d'autres biens. L'enfant attributaire verse une soulte à ses frères et sœur, celle-ci peut être échelonnée et sans intérêts.
- Apporter le bien immobilier à une société civile et procéder à la donation divise des parts. (Mais cet acte peut être coûteux : frais de constitution, et taxation de la plus-value immobilière éventuelle lors de l'apport à la société).

Si l'acte de donation-partage a déjà été établi :

- Réaliser le partage des biens indivis par un acte postérieur, à condition que le donateur soit encore vivant et y participe. Toutefois, le droit de partage de 2,50 % sera dû. La valeur sera figée à la date de ce nouvel acte. Le fait que le donateur donne son consentement et soit présent à l'acte de licitation ne justifie pas qu'il soit à l'origine de cet acte, ni que cela se fasse sous sa direction et son concours. Par conséquent, la donation ne peut pas être qualifiée de donation-partage (dans les faits, un acte de donation avait attribué à chacun des deux frères une quote-part d'un immeuble. Pour mettre fin à l'indivision, l'un des frères souhaite racheter la quote-part de l'autre (licitation). Le donateur était uniquement présent à l'acte de licitation).
- Incorporer la donation-partage dans une nouvelle donation-partage qui procédera à un vrai partage avec des attributions divisées. Toutefois, les valeurs seront également gelées à cette nouvelle date, et non pas au jour de la première donation et le droit de partage sera exigible sur la valeur nette de l'actif réincorporé (il y aura des droits de donation uniquement sur les biens qui seraient nouvellement donnés).

### **Pour prendre rendez-vous avec notre ingénieur fiscal et patrimonial :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00