



Le rapport pour des immeubles

Question: En 1988 Petra Fivian a reçu de son père un immeuble d'habitation pour le prix de CHF 300'000.--. La valeur vénale de l'immeuble était à l'époque de CHF 400'000.--. Le père décède en 2001. La valeur de l'immeuble à ce moment-là est de CHF 500'000.--. Adrian Fivian, le fils, se sent désavantagé au vu du bas prix d'achat. Petra Fivian répond qu'elle a acheté l'immeuble, et qu'ainsi pour elle la question est réglée. Quelle est la situation juridique?

Le défunt peut, déjà de son vivant, transférer gratuitement des biens à ses futurs héritiers. Ces biens devront être imputés sur la part successorale du bénéficiaire lors du partage successoral et sont donc soumis au rapport (avancement d'hoirie).

La loi part du principe que le défunt est présumé vouloir traiter ses descendants de manière égale. Les descendants sont donc tenus de rapporter à la succession toutes les libéralités reçues du défunt en tant que constitution de dot, frais d'établissement, abandon de bien, remise de dette ou autres avantages similaires, pour autant que le défunt n'ait pas expressément prévu le contraire (art. 626 al.2 CCS). Adrian Fivian n'a pas à supporter la faveur faite à sa sœur. Il peut exiger le rapport.

Le montant à rapporter est déterminé en fonction de la valeur au moment du décès. L'augmentation de valeur intervenue depuis le transfert du bien immobilier est ainsi prise en compte.

Lorsqu'un immeuble est vendu à un descendant mais à un prix délibérément bas (prix préférentiel) on parle de « donation mixte ». La partie gratuite (différence entre la valeur vénale et le prix d'achat lors du transfert de propriété) constitue une libéralité soumise à rapport, ce qui permet de prendre en considération une éventuelle modification de la valeur de l'immeuble entre le moment de son transfert et le moment de la succession.



Le montant à rapporter se calcule comme suit :

la valeur de l'immeuble au moment de la succession multipliée par le montant effectivement donné (partie gratuite (différence entre la valeur vénale et le prix d'achat lors du transfert de propriété)), divisé par la valeur de l'immeuble au moment de la conclusion du contrat de vente. Ainsi Petra Fivian est tenue de rapporter dans la succession de son père un montant de CHF 125'000.--.

Il est souvent difficile de déterminer la valeur vénale au moment du transfert de propriété car cette détermination intervient seulement après coup (au moment du décès). Des problèmes considérables de preuves se présentent la plupart du temps si de surcroît, dans l'intervalle, le bénéficiaire a fait des investissements importants dans l'immeuble. Il est donc recommandé de faire estimer la valeur vénale déjà au moment du transfert de propriété, et de documenter tous les investissements effectués depuis lors.

Si le père a disposé que le montant donné à sa fille n'est pas rapportable, le fils ne peut exiger le rapport que si le transfert de l'immeuble lèse sa réserve héréditaire. Pour avoir une situation claire au moment du partage successoral, il est recommandé dans ce cas de faire signer aux héritiers réservataires une renonciation à leur réserve. Le ou la notaire de votre choix se fera un plaisir de vous conseiller.

Walter Wenger, notaire et avocat, Thoune
