Publication de la Chambre nationale des commissaires de justice

Héritage, succession, donation : pourquoi faire appel à un commissaire de justice ?

Vous êtes héritier ou légataire dans la succession d'un proche ? Sachez que le bon déroulement de la succession nécessite souvent l'établissement d'un inventaire pour connaître vos droits et éviter les risques de conflits avec les cohéritiers. Il en va de même dans le cadre d'une donation.



Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

I. La succession

Dans le cadre du règlement d'une succession, la réalisation d'un inventaire peut constituer une étape nécessaire, voire obligatoire. En quoi consiste un inventaire ? Comment se passe-t-il ? Quand devient-il obligatoire ? On vous explique !

1. L'inventaire de la succession

Au décès d'une personne, son **patrimoine immobilier mais aussi mobilier** a vocation à être transmis à ses héritiers. Les opérations de succession sont menées par le notaire qui est choisi par les héritiers ou le défunt. Le patrimoine est composé d'un ensemble de biens (immeubles, avoirs en banque, meubles, bijoux, œuvres d'art, etc.), de sommes d'argent, de créances et aussi parfois de dettes.

Dans le cadre de ce qu'on appelle l**a succession sous bénéfice d'inventaire** – procédure assez rare – le notaire propose aux héritiers une option fiscale (définie par le Code général des impôts) pour déclarer la valeur du mobilier :
– soit 5 % du montant total de la succession
– soit un inventaire au réel du mobilier

L'inventaire et la **prisée** servent avant tout à **établir la valeur réelle** du mobilier, valeur déclarée pour le règlement de la succession.

2. Etablissement de l'inventaire

S'il n'est pas toujours obligatoire, l'inventaire de succession **se matérialise par un acte authentique** établi par un notaire.

Le notaire **peut aussi demander à un commissaire de justice de réaliser lui-même l'acte** : c'est alors ce dernier qui rédige l'acte authentique d'après la dévolution successorale fournie par le notaire. Il doit convoquer les héritiers dans les mêmes formes.

Concrètement, le responsable de l'inventaire se rend au domicile du défunt et procède méthodiquement, pièce par pièce. Il se fait ouvrir les meubles et rangements et examine chaque objet l'un après l'autre pour lui attribuer une valeur. Cette estimation est appelée la prisée. Ce peut être également le contenu d'un coffre à la banque (désignation, vérification et prisée du contenu). L'inventaire comprend une **description pièce par pièce des meubles** et **une prisée pour chaque lot.**

En général, les héritiers **sont présents ou représentés.**
Une fois l'inventaire réalisé, celui-ci est **annexé à l'acte** notarié. C'est le notaire qui rédige l'acte, **le commissaire de justice intervient en qualité de sachant.**

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

3. Une option et parfois une obligation

A. Facultatif mais bénéfique

Dresser un inventaire de l'ensemble des biens du défunt (meubles, bijoux, tableaux, etc.) permet **d'évaluer ces biens selon leur valeur réelle et non forfaitaire,** soit à hauteur de 5 % de l'actif brut successoral.

En revanche, s'il y a une cession de ces biens dans les deux ans du décès, l'administration fiscale retient le montant de la vente. Cf : l'article 764 du Code général des impôts

A NOTER: Actif brut / Actif net : quelle différence ?
Lors du règlement d'une succession, il est important de distinguer l'actif net de l'actif brut. Ce dernier comprend l'ensemble des biens du défunt. Pour obtenir le montant de l'actif net on déduit de l'actif brut le passif de succession (dettes au jour de son décès), les frais funéraires ou encore les divers impôts et taxes à acquitter.

B. Obligatoire

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

– en **l'absence d'un héritier** en raison de difficultés à le contacter au moment de la succession

– lorsque vous **acceptez la succession à concurrence de l'actif net**, c'est-à-dire que vous ne vous engagez à rembourser les dettes qui l'accompagnent qu'à hauteur de la valeur de l'héritage, protégeant ainsi votre patrimoine personnel.

4. Conséquences juridiques de l'inventaire

Une fois l'inventaire effectué et signé, il sera plus **difficile de le contester puisqu'il est fait par un officier public et ministériel.**

Par ailleurs, l'inventaire peut vous permettre de **découvrir des sommes/biens que vous ignoriez** et vous permettre de connaître vos droits de façon plus précise.

II. La donation

1. Définitions

La donation est un acte par lequel vous **transmettez de votre vivant et gratuitement la propriété d'un bien à une autre personne**. Vous pouvez faire une donation à la personne de votre choix. Toutefois, les biens donnés ne doivent pas dépasser la part réservée à certains de vos héritiers. La donation peut se faire de manière libre ou obligatoirement devant un notaire dans certains cas. Sauf exception, vous ne pouvez pas annuler une donation.

2. Le rôle du commissaire de justice

Une donation peut donner lieu à des **contestations de la valeur des biens donnés lors de l'ouverture de la succession du donateur**. Plus concrètement, cela signifie que l'un de vos frères et sœurs ou membre de votre famille, peut vouloir réévaluer la valeur du bien que vous avez reçu de votre parent parfois des années auparavant.

Le commissaire de justice peut intervenir lors d'une donation, surtout lorsque le contexte familial est compliqué :

– faire un **inventaire** où il décrit les biens visés par la donation (voir ci-dessus)
– faire un **constat de l'état initial d'un bien**, notamment lorsque la donation concerne un bien immobilier

Publication légale : Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Ainsi, muni d'un constat sur l'état initial du bien reçu, **vous sécurisez la valeur** estimée de cette donation.

Cet acte est notamment **très utile pour un bien immobilier** dans lequel vous envisagez de réaliser des **travaux d'amélioration**. Ces travaux auront mécaniquement un impact sur la valeur de ce bien.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)