Pourquoi faire le partage de son vivant avec la donation-partage

Publié le : 29/09/2026

Auteur : Florent Belon

La donation-partage permet à un parent de répartir lui-même ses biens entre ses enfants, de son vivant. Elle fige aussi leur valeur au jour de l’acte. Au décès, la succession se règle alors sans réévaluation des biens déjà partagés ni indivision sur ces biens. Une source majeure de conflits disparaît ainsi. Elle mobilise en outre les abattements fiscaux et peut porter sur la seule nue-propriété, le parent conservant ses revenus.

Ce qu’est une donation-partage

La donation-partage est un acte notarié. Par cet acte, un ascendant donne et partage en même temps tout ou partie de ses biens entre ses héritiers présomptifs (article 1075 du Code civil). Elle cumule deux opérations : une donation, qui transfère la propriété, et un partage, qui attribue à chacun un lot déterminé. Ainsi, chaque enfant devient propriétaire exclusif de son lot. Cette répartition matérielle est essentielle. En effet, la Cour de cassation juge que l’attribution de biens en indivision entre plusieurs donataires fait perdre à l’acte sa qualité de partage. Elle le requalifie alors en donation simple (Cass. 1re civ., 20 novembre 2013, n° 12-25.681 ; Cass. 1re civ., 2 juillet 2025, n° 23-16.329).

Elle se distingue de la donation simple par son effet au décès. En effet, le rapport d’une donation simple à la succession retient sa valeur au jour du partage successoral. Cette règle peut déséquilibrer les parts lorsque les biens donnés ont évolué différemment. Notre article sur la transmission équitable entre ses enfants détaille les mécanismes de ce rééquilibrage.

Le gel des valeurs, principal atout de la donation-partage

Dans une donation-partage, l'évaluation des biens se fait au jour de l'acte pour l'imputation des libéralités et le calcul de la réserve héréditaire. Trois conditions encadrent cet effet (article 1078 du Code civil). D'abord, tous les héritiers réservataires vivants ou représentés au décès doivent avoir reçu un lot. Ensuite, ils doivent l'avoir expressément accepté. Enfin, l'acte ne doit pas prévoir de réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent.

Dans ce cas, prenons un enfant qui a reçu un portefeuille de titres dont la valeur a doublé, et un autre qui a reçu un bien immobilier stable. Tous deux restent remplis de leurs droits au décès : aucun ne peut réclamer de compensation au titre de l'évolution des valeurs. Ce gel protège aussi l'enfant qui a valorisé son lot par son travail, par exemple en rénovant un bien.

Toutefois, la sécurité n'est pas absolue. Un enfant peut encore agir en réduction s'il n'a pas reçu sa part de réserve, calculée sur l'ensemble du patrimoine au décès. Cette action se prescrit par cinq ans à compter du décès. De plus, un enfant né après l'acte, qui n'y a pas participé, remet en cause le gel des valeurs. En effet, tous les réservataires n'ont alors pas reçu de lot.

Pourquoi partager maintenant plutôt qu'attendre la succession

Laisser la succession se régler au décès expose les enfants à l'indivision. Tant que le partage n'a pas lieu, chaque héritier détient une quote-part de chaque bien. Pour un logement loué en meublé, cette quote-part inclut aussi une part des loyers, qui peut faire basculer l'un des enfants dans le statut de loueur professionnel : la **donation-partage d'un bien en LMNP** permet d'attribuer à chacun des logements distincts.
Les décisions importantes, comme la vente d'un immeuble, nécessitent alors une majorité qualifiée ou l'unanimité selon leur nature. Or les désaccords sur la valeur des biens, sur leur attribution ou sur les dépenses d'entretien prolongent souvent cette situation pendant des années.

Partager de son vivant permet au contraire au parent de composer lui-même les lots, en tenant compte des souhaits et des situations de chacun. Par exemple, l'un reçoit la maison de famille à laquelle il tient, l'autre des liquidités pour un projet professionnel. Le parent explique ses choix et obtient l'accord de chaque enfant, qui signe l'acte. Cette adhésion collective constitue la meilleure prévention des conflits.

L'anticipation présente aussi un intérêt fiscal. Le calcul des droits intervient après application des abattements de 100 000 euros par parent et par enfant, renouvelables tous les quinze ans (article 779 du Code général des impôts). Ainsi, une donation-partage réalisée tôt ouvre la possibilité d'une seconde opération quinze ans plus tard.

Le bon moment pour partager dépend de votre patrimoine et de votre famille.

Évaluer l'intérêt d'une donation-partage pour votre famille, sans engagement ?

Donner la nue-propriété et garder ses revenus

La donation-partage peut porter sur la nue-propriété des biens, le parent conservant l'usufruit. Les droits de donation portent alors sur la valeur de la nue-propriété, que le barème fiscal fixe selon l'âge du donateur. Au décès, les enfants deviennent pleins propriétaires sans droits supplémentaires. Pendant ce temps, le parent continue de percevoir les loyers ou les dividendes. La réserve d'usufruit doit porter sur des biens autres que des sommes d'argent pour préserver le gel des valeurs. Enfin, une clause de réversion de l'usufruit au profit du conjoint permet de transmettre sans léser son conjoint.

Les variantes selon la configuration familiale

La donation-partage conjonctive

Les deux parents donnent ensemble leurs biens communs et propres à leurs enfants communs. Chaque enfant bénéficie ainsi des abattements de son père et de sa mère.

La donation-partage transgénérationnelle

Un grand-parent peut attribuer des biens directement à ses petits-enfants, avec l'accord de leur parent. Celui-ci renonce alors à tout ou partie de ses droits à leur profit (article 1075-1 du Code civil). Ce mécanisme sert les familles dont les enfants ont déjà une situation établie et souhaitent que le patrimoine profite à la génération suivante. Il permet aussi de transmettre à ses petits-enfants sans que les biens transitent par la succession des enfants.

La donation-partage en famille recomposée

Des époux peuvent consentir une donation-partage conjointe à leurs enfants communs et aux enfants que chacun a eus d'une autre union (article 1076-1 du Code civil). Chaque enfant reçoit les biens de son seul parent, mais tous participent au même acte. La répartition s'organise ainsi dans une vision d'ensemble. Cette possibilité répond à l'un des pièges de la succession en famille recomposée.

L'incorporation de donations antérieures

Les parents peuvent incorporer dans une donation-partage des donations simples consenties par le passé, avec l'accord des enfants concernés (article 1078-1 du Code civil). Elles bénéficient alors du gel des valeurs. Cette incorporation déclenche le droit de partage de 2,5 %, sans nouveaux droits de donation, même si les biens ont pris de la valeur. En dehors de ce cas, la donation-partage échappe au droit de partage.

Donation simple ou donation-partage : ce qui change

Les deux actes transmettent des biens de son vivant et supportent les mêmes droits de donation, après les mêmes abattements. Ils diffèrent par leur effet au décès. Une donation simple consentie à un enfant est rapportable à la succession, sauf si l'acte l'en dispense (article 843 du Code civil), et ce rapport se fait pour la valeur du bien au jour du partage successoral (article 860 du Code civil). Une donation-partage constitue au contraire le partage lui-même : les lots ne sont pas réévalués, sous les conditions de l'article 1078 du Code civil.

Critère	Donation simple	Donation-partage
Bénéficiaires	Un ou plusieurs donataires, sans partage organisé	Les héritiers présomptifs, chacun recevant un lot
Valeur retenue au décès	Valeur au jour du partage successoral	Valeur au jour de l'acte, sous conditions
Rapport à la succession	Oui, sauf dispense prévue dans l'acte	Non, les biens sont déjà partagés
Indivision entre enfants	Possible	Exclue : des lots indivis font perdre la qualité de partage
Droits de donation	Barème et abattements de droit commun	Identiques

Les limites de la donation-partage

Comme toute donation, la donation-partage est irrévocable : le parent se dépouille définitivement des biens donnés et ne peut plus modifier la composition des lots. Elle suppose un acte notarié, dont les émoluments relèvent du tarif réglementé des notaires, et l'accord de chaque enfant, qui accepte son lot. Elle demande enfin une réflexion d'ensemble : un parent qui transmet trop tôt une part importante de ses biens peut se priver de revenus, ce que la donation de la nue-propriété permet d'éviter.

Partager un patrimoine immobilier et financier entre deux enfants

Un couple marié de 66 et 64 ans possède un appartement locatif de 450 000 euros et un portefeuille de titres de 450 000 euros. Leur fille souhaite s'investir dans l'immobilier. De son côté, leur fils prépare la création d'une entreprise et préfère des actifs mobilisables.

Une donation-partage conjonctive attribue à la fille la nue-propriété de l'appartement et au fils la nue- propriété du portefeuille. Les parents conservent l'usufruit des deux. Selon le barème fiscal, la nue-propriété représente 60 % de la valeur des biens pour chacun des parents, âgés de 61 à 70 ans. Chaque enfant reçoit donc une nue-propriété de 270 000 euros, soit 135 000 euros de chaque parent. Après les abattements de 100 000 euros, la base taxable de chaque enfant s'élève à 35 000 euros par parent. Quelle que soit l'évolution ultérieure de l'immobilier et des marchés financiers, les lots resteront réputés égaux au décès.

Cet exemple a une valeur illustrative. Chaque situation appelle une analyse individualisée.

Immobilier, titres, liquidités : chaque bien se partage différemment.

Bénéficier de votre bilan de transmission ?

À lire : comment répartir équitablement entre ses enfants des biens reçus à des moments différents, un cas accompagné par notre bureau de Marseille.

Questions fréquentes

Quelle différence entre donation simple et donation-partage ?

Le rapport réévalue la donation simple au décès pour rétablir l'égalité entre enfants. À l'inverse, la donation-partage fige la valeur des biens au jour de l'acte, sous conditions.

Tous les enfants doivent-ils recevoir un lot ?

Pour bénéficier du gel des valeurs, oui : tous les héritiers réservataires doivent avoir reçu un lot et l'avoir accepté.

Peut-on faire une donation-partage avec des petits-enfants ?

Oui, grâce à la donation-partage transgénérationnelle, avec l’accord de l’enfant qui renonce à ses droits au profit de ses propres enfants.

Peut-on conserver l’usufruit des biens donnés ?

Oui. La donation-partage peut porter sur la nue-propriété, à condition que la réserve d’usufruit porte sur des biens autres que des sommes d’argent.

Quels sont les inconvénients de la donation-partage ?

Elle est irrévocable : les biens donnés ne peuvent plus être repris ni réattribués. Elle exige un acte notarié et l’acceptation de chaque enfant, et elle prive le parent des biens donnés en pleine propriété, sauf s’il ne donne que la nue-propriété.

Une donation-partage peut-elle être contestée ?

Un enfant peut agir en réduction s’il n’a pas reçu sa part de réserve, dans les cinq ans suivant le décès. Un enfant né après l’acte remet aussi en cause le gel des valeurs.

Le rapport réévalue la donation simple au décès pour rétablir l’égalité entre enfants. À l’inverse, la donation-partage fige la valeur des biens au jour de l’acte, sous conditions.

Pour bénéficier du gel des valeurs, oui : tous les héritiers réservataires doivent avoir reçu un lot et l’avoir accepté.

Oui, grâce à la donation-partage transgénérationnelle, avec l’accord de l’enfant qui renonce à ses droits au profit de ses propres enfants.

Oui. La donation-partage peut porter sur la nue-propriété, à condition que la réserve d’usufruit porte sur des biens autres que des sommes d’argent.

Elle est irrévocable : les biens donnés ne peuvent plus être repris ni réattribués. Elle exige un acte notarié et l’acceptation de chaque enfant, et elle prive le parent des biens donnés en pleine propriété, sauf s’il ne donne que la nue-propriété.

Un enfant peut agir en réduction s’il n’a pas reçu sa part de réserve, dans les cinq ans suivant le décès. Un enfant né après l’acte remet aussi en cause le gel des valeurs.

Information générale, ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal individualisé.