

Comment répartir équitablement entre ses enfants des biens reçus à des moments différents, à Marseille ?

Publié le : 16/10/2026

Auteur : Olifan Group

Lorsque chaque enfant a déjà reçu quelque chose, mais jamais la même chose ni au même moment, la donation-partage permet de repartir sur une base commune. Elle fige les valeurs au jour de l'acte, attribue à chacun un lot et rétablit l'équilibre par une soulte lorsque les lots diffèrent. Elle suppose l'accord de tous les enfants et un travail préalable d'objectivation de chaque bien.

Pourquoi une famille arrive-t-elle à la donation-partage avec un passif ?

Au fil des années, les parents donnent pour aider un enfant à acheter, à créer une société ou à se loger. Ces gestes répondent à un besoin du moment, rarement à un plan d'ensemble. Une famille peut ainsi se retrouver avec un terrain reçu par l'un, une maison partiellement transmise à un autre, des parts de société détenues par un troisième : des biens différents par leur nature, leur valeur et leur date de transmission.

La question posée aux conseillers d'Olifan Group par ces familles est simple à formuler : comment figer aujourd'hui des valeurs équitables, sans rouvrir d'anciens débats, et sans pénaliser fiscalement celui qui recevrait en dernier ?

Que fige la donation-partage, et pourquoi cela compte-t-il ?

La [donation-partage](#) évalue les biens au jour de l'acte et conserve cette valeur pour le calcul de la réserve au décès, à condition que tous les enfants participent à l'acte ou soient allotis. Cette valeur figée met les enfants à l'abri d'une réévaluation ultérieure : un bien qui prend de la valeur après l'acte n'avantage pas son bénéficiaire au détriment des autres.

La donation-partage attribue des lots déterminés. Les lots laissés en indivision entre plusieurs enfants exposent l'acte à une requalification en donation simple, avec une conséquence directe sur le gel des valeurs (Cass. 1re civ., 20 novembre 2013, n° 12-25.681 ; Cass. 1re civ., 2 juillet 2025, n° 23-16.329). L'allotissement de chaque enfant à titre individuel fait donc partie de la méthode.

Comment rétablir l'équilibre entre des lots de valeurs inégales ?

La soulte rétablit l'équilibre lorsqu'un enfant reçoit un lot supérieur à sa part et verse une compensation aux autres. Une soulte payable à terme est réévaluée si la valeur des actifs donnés varie de plus de 25 % à la hausse ou à la baisse (article 828 du Code civil). La famille choisit ainsi des modalités de paiement compatibles avec les ressources de celui qui la verse.

L'équilibre ne se limite pas aux enfants. Lorsque la situation l'exige, l'examen peut s'étendre aux générations suivantes, afin que chaque branche de la famille soit traitée de façon cohérente. Les parents qui souhaitent aussi alléger la fiscalité de leur transmission peuvent combiner cet outil avec la [transmission en nue-propriété](#).

Chaque situation familiale appelle une analyse personnalisée.

Faire le point sur ma transmission avec un conseiller, sans engagement ?

Comment éviter de pénaliser fiscalement l'enfant qui reçoit en dernier ?

Chaque parent bénéficie, en ligne directe, d'un abattement de 100 000 euros par enfant, qui se renouvelle tous les quinze ans ([rapport du 121e Congrès des notaires](#)). Un enfant qui a déjà reçu une donation depuis moins de quinze ans a donc consommé, en tout ou partie, cet abattement. Celui qui reçoit en dernier se trouve alors exposé à des droits plus élevés si la répartition ne tient pas compte de ces donations passées.

Le calendrier des donations compte donc autant que leur montant. Une analyse des dates des donations antérieures, enfant par enfant, précède toute proposition de répartition.



Cas client : trois enfants, un terrain, une maison, des parts de société

Ce cas s'inspire d'un accompagnement réel mené par les conseillers d'Olifan Group, présenté sous forme anonymisée. Il décrit la situation et le raisonnement tels qu'ils ont été restitués à la famille à la date de l'étude : les règles juridiques et fiscales évoquées pour ce dossier sont celles qui s'appliquaient alors et peuvent avoir évolué depuis.

Une famille de trois enfants s’est présentée avec un historique inégal : un terrain reçu plusieurs années auparavant par l’une, une maison partiellement transmise à un autre, des parts de société pour le troisième. La question, posée lors d’une réunion familiale organisée pour l’occasion, tenait en une phrase : comment figer aujourd’hui des valeurs équitables, sans rouvrir d’anciens débats, et sans pénaliser fiscalement celui qui recevrait en dernier ?

Les conseillers ont construit plusieurs hypothèses de répartition avec la famille, en objectivant chaque lot et en expliquant les mécanismes disponibles pour rééquilibrer les situations. L’exercice demande de la pédagogie autant que de la technique : il redonne à la famille un langage commun autour de ce qui n’avait souvent jamais été mis clairement sur la table.

Simulation chiffrée : comment rééquilibrer des donations inégales ?

La simulation suivante est distincte du cas client. Elle repose sur des valeurs hypothétiques, supposées acceptées par tous les enfants, et sur les règles applicables à la date de rédaction de cet article (octobre 2026). Prenons un couple de parents de trois enfants. L’aînée a reçu un terrain valorisé 150 000 euros, le deuxième une part de maison valorisée 100 000 euros, le troisième des parts de société valorisées 50 000 euros. Les parents détiennent encore 600 000 euros de patrimoine qu’ils souhaitent donner dans le cadre d’une donation-partage.

Enfant	Déjà reçu (valeur retenue)	À recevoir dans la donation-partage	Total
Aînée	150 000 €	150 000 €	300 000 €
Deuxième enfant	100 000 €	200 000 €	300 000 €
Troisième enfant	50 000 €	250 000 €	300 000 €

Le total à répartir s’élève à 900 000 euros (300 000 € de biens déjà donnés plus 600 000 € de patrimoine restant), soit 300 000 euros par enfant. Chaque lot est calculé pour atteindre ce montant. La simulation ne chiffre ni les droits de donation, qui

dépendent de l'abattement encore disponible pour chaque enfant selon la date de ses donations antérieures, ni les frais d'acte.

Votre situation mérite un examen individuel.

Prendre rendez-vous avec un conseiller Olifan Group ?

Quels points de vigilance avant de signer une donation-partage ?

Objectiver la valeur de chaque bien

Un terrain, une part de maison et des parts de société ne se comparent pas d'emblée. L'évaluation de chaque bien, appuyée si nécessaire sur une expertise, évite que la répartition ne rouvre les débats qu'elle voulait clore.

Recueillir l'accord de tous les enfants

La donation-partage repose sur l'accord de chaque enfant sur son lot. Une réunion de famille préparée à l'avance, avec les chiffres posés à plat, facilite cet accord.

Allotir chaque enfant à titre individuel

Les lots laissés en indivision exposent à une requalification en donation simple. Chaque lot est rédigé au profit d'un seul enfant, avec une soulte lorsque la valeur diffère.

Comment être accompagné à Marseille pour une donation-partage ?

Le [cabinet de gestion de patrimoine d'Olifan Group à Marseille](#) est installé au 20 allée Turcat Méry, 13008 Marseille, dans le 8e arrondissement, et reçoit du lundi au vendredi de 9 h à 18 h. L'équipe, animée par Nicolas Durousseau, responsable de bureau, s'appuie sur un réseau local de notaires, d'avocats et de conseillers financiers pour construire la répartition avec la famille.

Les conseillers d'Olifan Group proposent un accompagnement en [prévoyance, retraite et transmission](#) qui commence par l'écoute de chaque situation familiale, avant toute proposition.

Points de précision

La simulation retient des valeurs supposées acceptées par tous les enfants. Dans un dossier réel, la valeur de chaque bien se détermine avec la famille, au besoin avec une expertise. Les droits de donation dépendent de l'abattement encore disponible pour chaque enfant, selon la date de ses donations antérieures, et ne sont pas chiffrés ici.

Qu'est-ce qu'une donation-partage ?

C'est un acte par lequel les parents répartissent de leur vivant leurs biens entre leurs enfants, en attribuant à chacun un lot. Les valeurs sont évaluées au jour de l'acte et conservées pour le calcul de la réserve au décès.

Que se passe-t-il si les lots ne sont pas de valeur égale ?

L'enfant qui reçoit un lot supérieur à sa part verse une soulte aux autres. Une soulte payable à terme est réévaluée si la valeur des actifs donnés varie de plus de 25 %.

Peut-on laisser un bien en indivision entre plusieurs enfants dans une donation-partage ?

Les lots indivis exposent l'acte à une requalification en donation simple, qui fait perdre le gel des valeurs. Chaque enfant reçoit donc un lot déterminé à titre individuel.

Les donations déjà faites sont-elles prises en compte ?

Oui. Elles entrent dans l'analyse de la répartition, et leurs dates déterminent l'abattement encore disponible, puisque l'abattement de 100 000 euros par parent et par enfant se renouvelle tous les quinze ans.

Tous les enfants doivent-ils signer ?

Le gel des valeurs suppose que tous les enfants participent à l'acte ou soient allotés. L'accord de chacun sur son lot est donc recherché avant la signature.

Les règles décrites dans le cas client sont-elles toujours en vigueur ?

Le cas client décrit une situation passée, traitée selon les règles alors en vigueur. Les règles générales et la simulation de cet article correspondent à l'état du droit en octobre 2026.

C'est un acte par lequel les parents répartissent de leur vivant leurs biens entre leurs enfants, en attribuant à chacun un lot. Les valeurs sont évaluées au jour de l'acte et conservées pour le calcul de la réserve au décès.

L'enfant qui reçoit un lot supérieur à sa part verse une soulte aux autres. Une soulte payable à terme est réévaluée si la valeur des actifs donnés varie de plus de 25 %.

Les lots indivis exposent l'acte à une requalification en donation simple, qui fait perdre le gel des valeurs. Chaque enfant reçoit donc un lot déterminé à titre individuel.

Oui. Elles entrent dans l'analyse de la répartition, et leurs dates déterminent l'abattement encore disponible, puisque l'abattement de 100 000 euros par parent et par enfant se renouvelle tous les quinze ans.

Le gel des valeurs suppose que tous les enfants participent à l'acte ou soient allotis. L'accord de chacun sur son lot est donc recherché avant la signature.

Le cas client décrit une situation passée, traitée selon les règles alors en vigueur. Les règles générales et la simulation de cet article correspondent à l'état du droit en octobre 2026.

Questions fréquentes

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