

Donation

Par **jo84**, le **17/10/2008** à **11:42**

Bonjour,

J'ai une amie qui est âgée de 75 ans, veuve et qui a 2 enfants.

Elle souhaite me faire une donation d'un terrain agricole de faible valeur (environ 8000 euros à ce jour) pour y construire des bâtiments agricoles pour mon activité. Je n'ai aucun lien de parenté avec cette personne.

Je sais donc que je vais payer des taxes importantes (60%) mais ce n'est un souci compte tenu du prix modique de la parcelle. A ce jour, les enfants sont d'accord sur le fait que leur mère donne ce terrain.

Par contre, je voudrais savoir si le terrain devenait constructible et notamment au moment du décès de la donatrice, est ce que les enfants peuvent me réclamer leur part réévaluée au moment du décès (si le terrain devenait constructible, il vaudrait en effet peut être 200 000 euros).

Comment faire pour éviter cela et me protéger?

Faut il y ajouter sur l'acte une mention du style « prix du terrain arrêté à la valeur du jour de l'acte » ou y-a-t'il d'autres solutions ?

Est ce que quelqu'un peut m'aider ?

D'avance merci

Jo

Par **Olivier**, le **17/10/2008** à **17:09**

Bonjour,

tout le problème ici est une question de rapport et de réduction. En effet, en droit le rapport et la réunion fictive des donations sont faites de la valeur du bien au jour du décès en fonction de son état au jour de la donation. Donc a priori si le terrain est un terrain agricole au jour de la donation, le rapport est fait de la valeur d'un terrain agricole au jour du décès.

Dans le cas contraire il n'y a aucun moyen de vous protéger, sauf à demander aux enfants de signer une renonciation anticipée à l'action en réduction, ce pour quoi je vous invite à consulter votre notaire, la procédure étant assez complexe.

Par **jo84**, le **17/10/2008** à **17:27**

Bonjour Olivier,

Votre réponse me paraît logique .

Si j'ai laissé un message ici, c'est justement que mon notaire me dit qu'au jour du décès si le terrain est devenu constructible les enfants peuvent demander la réévaluation de leur part disponible et donc me demander l'argent qui doit leur revenir.

Mais bon ça me surprend étant donné qu'au jour de la donation, le terrain est non constructible et personne ne sait s'il va le devenir !!!

Donc si je comprends bien dans mon cas, c'est l'état du terrain le jour de la donation qui fixe la valeur de celui-ci;

Dans ce cas, il restera à la valeur d'une terre agricole donc à un faible niveau.

Ai je bien compris?

D'avance merci

Par **Olivier**, le **17/10/2008** à **19:25**

A mon sens oui, mais j'avoue que j'ai un petit doute. Dans les faits normalement la règle de l'état au jour de la donation permet de neutraliser les améliorations apportées au bien par le donataire. Ici le terrain devient constructible non du fait du donataire mais du fait de l'Etat, et pour en avoir discuté avec des collègues, il est fort possible qu'il y ait une exception dans votre cas.

le plus raisonnable serait donc de réaliser un acte de renonciation anticipée à l'action en réduction si les héritiers sont d'accord. Auquel cas je vous invite à vous rapprocher de votre notaire afin de lui demander d'instrumenter.

Par **jo84**, le **18/10/2008** à **16:08**

Bonjour,

Je reviens vers vous concernant mon "affaire"

je pense à une autre solution :

La dame donne à un de ses enfants (on va l'appeler Marie) le terrain.

Marie me fait ensuite une donation de ce terrain sachant que Marie n'a pas d'héritier le jour de la donation.

Si plus tard elle a un héritier, celui ci pourra t'il revenir sur cette donation?

A priori je ne le crois pas... Qu'en pensez vous?

et dans ce cas peut on signer tous les actes le même jour?

encore merci pour tout

Par **Olivier**, le **18/10/2008** à **16:30**

Alors d'une part vous allez payer double frais de notaire.

D'autre part la donation serait me semble t il révoquée de plein droit en cas de survenance

d'enfant de Marie (à vérifier, une réforme est tombée il y a peu et je ne me souviens plus très bien de ce qu'elle raconte à ce sujet.)

Bref d'autre part aucun notaire ne vous laissera faire ça dans tous les cas et donc la solution n'est pas bonne et j'en reviens à mon idée de renonciation anticipée à l'action enr éducation... Ou alors faites une vente on sait jamais ça peut marcher lol

Par **jo84**, le **18/10/2008** à **16:41**

Ok Ok

Une vente oui je suis pour.

J'ai simplement la crainte d'une préemption par la SAFER...

Mais relisant les textes sur a donation, il est écrit :

Les biens donnés sont évalués
au jour du décès d'après leur état au
jour de la donation.

Etat = terrain non constructible dans mon cas
et donc pas de réévaluation

a+ merci

Jo

Par **Olivier**, le **18/10/2008** à **18:19**

J'ai quand même toujours le doute... dans leur état sauf fait du prince à mon sens... à votre place j'interrogerais le notaire sur l'état de la jurisprudence, ce serait trop facile après de l'attaquer en responsabilité...

Par **Gab2**, le **18/10/2008** à **18:23**

Bonjour.

Vous avez tord.

La jurisprudence distingue, depuis bien longtemps, les plus values objectives et les plus values subjectives.

Les plus values subjectives sont celles qui relèvent d'un travail d'amélioration accomplie par le donataire. Il ne faut effectivement pas les prendre en compte.

En revanche, les plus values objectives, qui relèvent d'un fait étranger à la personne du donataire doivent être prises en comptes.

"Lorsque des améliorations ont été apportées au bien depuis la donation, il doit en être tenu compte, à concurrence du profit subsistant,, lorsqu'elles résultent d'une cause étrangère au

fait du gratifié."

1ère Civ, 30 juin 1992. Bull. Civ. I n°214.

"En cas de changement dans la destination d'un bien donné depuis la date de donation, il ne peut être tenu compte de ce changement que s'il résulte d'une cause étrangère à l'industrie du gratifié".

1ère Civ, 31.11.1989: D.1990.359

Cordialement.

Par **jo84**, le **18/10/2008** à **18:45**

Bonjour,

C'est donc une plus value objective sujette à entrer dans la succession au prix du terrain constructible si cela venait à arriver?

Si je comprends bien je laisse tomber la donation car trop dangereux.

Sauf à faire une renonciation anticipée à l'action en réduction mais là ça me paraît trop lourd et difficile à mettre en oeuvre.

Je vais donc partir sur la vente en priant qu'il n'y ait pas de préemption Safer

Mais au prix que me fait la propriétaire je ça risque fort d'intéresser du monde !!!

A moins que quelqu'un pense à une autre solution???

A+ et merci à vous deux

Par **Olivier**, le **19/10/2008** à **15:54**

on peut éventuellement envisager un truc pour la safer... si vous avez la qualité d'exploitant agricole, vous pouvez conclure un bail avec votre vendeur et passer la vente au bout de quelques mois, la vente sera hors champ du droit de préemptionN...

Par **jo84**, le **19/10/2008** à **16:21**

Oui je m'étais renseigné, mais il faut attendre 2 ans avant que la préemption soit levée. à moins que vous n'ayez d'autres infos (vous parlez de quelques mois?!?)

Mais c'est peut être ce que je vais faire

a+

Par **jo84**, le **21/10/2008** à **00:41**

Bonjour,

Est ce que vous auriez une idée des honoraires du notaire pour rédiger l'acte de renonciation anticipée à l'action en réduction.

Merci A+

Jo

Par **Olivier**, le **21/10/2008** à **18:59**

Tout ce que je sais c'est que l'acte nécessite le concours de deux notaires, dont un désigné par le président de chambre. Pour ce qui est du coût à mon avis ce sont des émoluments fixes qui sont prélevés et de ce fait je ne peux pas vous donner l'info immédiatement. Je regarde dès demain le tarif des notaires et vous informerai.

Par **jo84**, le **21/10/2008** à **19:11**

Ok merci bien

Je vais aussi me renseigner auprès de mon notaire.

Par contre je sais pas pourquoi il ne m'a pas proposé cette solution.

C'est une loi récente mais je pense qu'il devait être au courant quand même...

J'ai le sentiment que pour une affaire de terrain agricole, il ne voulait pas s'ennuyer.

J'espère simplement que les 2 héritiers seront d'accord pour signer ces actes.

A+

Par **Olivier**, le **21/10/2008** à **19:13**

le seul problème est que l'acte est très nouveau et que par ailleurs il engendre une grande responsabilité et une complexité importante. par ailleurs il est rare de voir les héritiers être d'accord pour signer ce genre d'actes et donc on pense rarement à cette solution. Il serait d'ailleurs intéressant de connaître le nombre de RAAR qui ont été signées depuis la sortie de la loi...

Par **jo84**, le **22/10/2008** à **00:48**

Si vous avez plus d'infos tenez moi au courant,

Moi je vais voir si les héritiers sont d'accord, et dans ce cas j'espère que ça ne posera pas de soucis pour les notaires de rédiger les actes

à suivre...

Par **Olivier**, le **22/10/2008** à **17:14**

Dans tous les cas le notaire a l'obligation d'instrumenter. Le seul souci sera le temps pour le faire puisque l'un des deux notaires doit être désigné par le président de chambre...

Pour le coût après vérification on devrait tourner aux alentours de 400 € en tout d'après le tarif

Par **jo84**, le **22/10/2008** à **21:59**

Bonjour,

ça ne va être simple car les différents intervenants sont dispersés au 4 coins du pays...
mais bon ça mettra le temps qu'il faudra !

A+

Jo