



donation et valeur future d un bien

Par **capalti**, le **05/11/2009** à **11:05**

Bonjour à tous

Alors voilà la question qui me turlupine : imaginons que je dispose de 2 terrains et que je souhaite faire donation à mes enfants (un terrain chacun) qui deviennent ainsi propriétaires (je garde l'usufruit); pour faire simple , imaginons qu'au moment de l'acte les terrains aient la même valeur (au besoin l'égalité serait faite grâce au versement d'une soulte). Supposons qu'au bout de dix ans l'un des terrains ai doublé de valeur (il est devenu constructible p.ex, peu importe c'est pour l'exemple) : on conçoit aisément alors qu'un des enfants soit franchement lésé par rapport à l'autre ! Cet exemple est trivial mais surement à l'origine de petits "drames" familiaux. Quelqu'un d'entre vous saurait-il comment ce gère ce genre de situation qui , à mon avis, est surement un cas d'école. Merci par avance et bonne journée.

Par **JURISNOTAIRE**, le **05/11/2009** à **11:54**

Bonjour,

Votre question est effectivement une "question de cours", qui trouve sa réponse dans 843 et suivants CC.

Il n'y a rien à faire au moment où se produirait l'aléatoire décalage des valeurs. Tout se règle à la succession du donateur.

Si la donation ne comprend pas une clause de dispense de rapport expresse et explicite:

- 843 CC. : "Tout héritier...venant à une succession, doit rapporter à ses co-héritiers tout ce qu'il a reçu du défunt, par donations entre vifs..."

- 850 CC. : "Le rapport ne se fait qu'à la succession du donateur".

- 860 CC. : "Le rapport est dû de la valeur du bien donné A L'EPOQUE DU PARTAGE, d'après son état à l'époque de la donation..."

Le réquilibrage s'opère bien, mais seulement à ce moment là.

(Le droit Français est bien fait... et notre Code Civil est remarquablement bien écrit et agréable à lire. Je vous y renvoie).

Votre bien dévoué.

Par **capalti**, le **05/11/2009** à **13:08**

Merci beaucoup pour votre réponse rapide et argumentée qui me renseigne parfaitement.

Bonne journée