



donation-partage en NP et en PP

Par **Bounie**, le **27/10/2009** à **13:50**

Bonjour,

Est-il possible dans une donation-partage égalitaire de prévoir des lots d'égale valeur mais de nature différente.

En l'espèce :

- le lot n° 1 : la nue-propiété de biens immobiliers. La valeur en NP de ces biens est actuellement, selon l'âge du donateur, de 100.
- le lot n° 2 : la pleine propriété d'autres biens immobiliers. La valeur en PP de ces biens est actuellement de 100 également.

Juridiquement, à ce jour, la donation-partage est égalitaire.

Mais au décès du donateur, celui qui reçoit le lot 1 récupère tout de même un bien dont la valeur actuelle en PP est supérieure à celle du lot 2.

Qu'en pensez-vous s'agissant d'une part, de la faisabilité de la donation à ce jour, et d'autre part, de l'équité entre enfants ? Même si la valeur des biens donnés par donation-partage est légalement figée au jour de la donation, n'y aura t-il pas un risque de réduction au moment du décès ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/10/2009** à **16:49**

Bonjour, Bounie.

Comme vous le soulignez, la valeur des biens donnés dans une donation-partage s'apprécie à la date de l'acte notarié.

La disparité entre la moindre valeur d'estimation d'un bien donné en nue-propiété par rapport à sa valeur en pleine propriété, intègre l'effective privation de jouissance (l'usufruit réservé) que subit l'attributaire alloti d'un tel bien: absence de revenus locatifs, obligation de payer un loyer plutôt que d'habiter le bien ...); et ce, jusqu'au décès.

Alors que l'attributaire en pleine-propiété jouit immédiatement de son bien.

L'estimation dans l'acte apprécie donc fort justement la valeur actuelle du bien, et non celle

qu'elle pourra avoir au moment du décès (infixable aujourd'hui) du donateur-usufruitier. Une telle estimation est donc bien assise sur des valeurs réelles, et non sur des valeurs purement expectatives (combien de temps durera l'usufruit réservé?). Le projet d'un tel acte est parfaitement réalisable, et équitable; et il n'y aura aucun rétablissement de valeurs au moment (aléatoire) du décès.

Votre bien dévoué.

Par **Bounie**, le **02/11/2009** à **13:48**

Juriste,

Merci mille fois pour votre réponse si rapide et qui, bien heureusement, me conforte dans mon approche.

Bounie.