



## Vente terrain avec "droit de retour"

Par **Travis\_02**, le **21/05/2019** à **08:26**

Bonjour,

Je souhaiterais vendre un terrain que j'ai obtenu par donation partage (ma soeur et moi avons obtenu chacun 3.000 m<sup>2</sup>) en juillet 2013, seulement l'acte comporte un droit de retour, mais sans interdiction d'aliéner ni d'hypotéquer.

[...] La donatrice réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du code civil, sur tous les biens par elle donnés, pour les cas où les donataires copartagés, ou l'un d'eux viendraient à décéder avant elle sans descendance, et pour le cas où les enfants ou descendants desdits donataires copartagés viendraient eux mêmes à décéder sans postérité avant la donatrice [...].

La question est simple: Puis-je vendre mon terrain, y-a-t-il un risque quelconque pour l'acheteur ? J'ai une petite fille de 4ans.

Merci et cordialement.

Par **Visiteur**, le **21/05/2019** à **08:32**

Bonjour

Vous pouvez parfaitement vendre car le droit de retour est transférable sur le prix de cession (l'acte doit le préciser).

Par **janus2fr**, le **21/05/2019** à **09:01**

Bonjour pragma,

Il existe deux types de droit de retour, le droit de retour légal et le droit de retour conventionnel. Je suis d'accord avec vous concernant le premier, mais pas pour le second. Or, nous sommes bien ici dans ce second cas (articles 951 et 952 du code civil).

L'article 952 précise :

[quote]

L'effet du droit de retour est de résoudre toutes les aliénations des biens et des droits donnés, et de faire revenir ces biens et droits au donateur, libres de toutes charges et hypothèques, exceptée l'hypothèque légale des époux si les autres biens de l'époux donataire ne suffisent pas à l'accomplissement de ce retour et que la donation lui a été faite par le contrat de mariage dont résultent ces charges et hypothèques.

[/quote]

Donc il me semble que si le bien est vendu, si le droit de retour vient à s'exercer, la vente est tout simplement annulée...

Par **Tisuisse**, le **21/05/2019** à **09:50**

D'après ce que je lis, et si je ne trompe pas, ce droit de retour ne peut pas se faire sur le demandeur puisqu'il a une descendance, un fille qui, aujourd'hui, a 4 ans. Ce n'est que si sa fille venait à décéder avant la donatrice, et sans avoir eu d'enfant, que ce droit de retour pourrait s'exercer et à condition que notre demandeur n'ait pas eu un autre enfant.

Voici la clause en copier-coller :

***La donatrice réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du code civil, sur tous les biens par elle donnés, pour les cas où les donataires copartagés, ou l'un d'eux viendraient à décéder avant elle sans descendance***

Par **janus2fr**, le **21/05/2019** à **10:20**

Bonjour Tisuisse,

Nous savons bien comment fonctionne ce droit de retour conventionnel, la question posée est que se passe-t-il si le bien est vendu et que le droit de retour viendrait à s'exercer, donc sous-entendu si le donataire et ses descendants étaient tous décédés avant le donateur.

Par **Travis\_02**, le **21/05/2019** à **12:05**

Bonjour et merci à tous pour votre implication.

De ce que je comprends: si je décède avec ma descendance, la donatrice récupère le terrain.

Je m'étais déjà renseigné dans le passé, mais les réponses divergeaient:

- Certains acheteurs potentiels m'avaient assuré que le droit de retour ne pouvait s'appliquer du fait que j'ai une fille...
- Un notaire m'avait dit que l'on pouvait faire dépêcher un huissier pour attester que le donateur souhaite maintenir le droit de retour, puis présenter l'affaire devant un juge que la justice tranche (à savoir si cette clause à lieu d'être dans ce cas précis)...
- D'autres notaires m'ont dit que le droit de retour ne pouvait s'appliquer car il n'est pas assorti de l'interdiction d'aliéner et d'hypotéquer...

Par **Travis\_02**, le **23/05/2019** à **16:03**

En fait, ma question serait plutôt: peut on faire annuler ce droit de retour?

Peut-être du fait qu'il ne comporte pas l'interdiction d'aliéner et d'hypotéquer?