



## Vente en dessous de la valeur du marché.

Par **Franckygone**, le **03/12/2010 à 08:54**

Bonjour,

Mes grands parents possèdent une grande propriété et, étant eux et moi très proches, ils ont envisagé de me vendre à prix (très) avantageux une parcelle de leur terrain afin que je les accompagne dans leurs vieux jours.

Malheureusement, il semble que le FISC interdise de vendre en deçà du prix du marché (risque de dessous de table). Sachant que nous sommes 15 petits enfants et que les autres ne sont pas intéressés par l'achat de ce terrain, ai-je un recours pour faire l'acquisition de ce terrain?

Un viager avec un bouquet peu élevé est-il envisageable? Dans ce cas, j'aurai l'usufruit immédiat du terrain mais pourrais-je y construire une villa?

Peuvent-ils me céder une part de leur vivant (part qui correspondrait à la différence entre le prix du marché et le prix de vente)?

Merci pour vos réponses.

Par **lachaisepatrick**, le **03/12/2010 à 11:14**

pour vous repondre.dans quelle proportion en dessous du prix marche.

Par **Domil**, le **03/12/2010 à 14:02**

Ils peuvent faire donation du terrain en respectant les parts réservataires et vous rachetez la part des autres.

Ils peuvent aussi vous donner le terrain qu'à vous, mais chaque succession, vous devrez payer une soulte aux autre héritiers.

Par **Franckygone**, le **03/12/2010 à 16:50**

J'ajouterai qu'il s'agit en fait d'un "contrat moral" sans écrit entre eux et moi selon lequel je les épaulerai pour leurs vieux jours (courses, ménage, repassage, entretien du jardin, ...) en contrepartie de quoi ils me vendent le terrain à prix avantageux. Il y a également un souhait de leur part que je sois proche d'eux. Initialement, ils voulaient même me donner cette parcelle.

Pour répondre à lachaisepatrick, ils comptent me le vendre autour de 30 à 35% du prix du marché.

Pour Domil, il s'agit de mes grands-parents, le reste de leur héritage est important (une villa à la campagne non loin de Lyon et un appartement à 100 mètres de la plage proche de Perpignan).

Supposons que la parcelle de terrain qu'ils veulent me céder représente 10% de leur patrimoine, et sachant qu'ils ont 5 enfants (donc descendants directs) et 15 petits-enfants, est-il possible que les parts réservataires pour les autres représentent les 90% restants et qu'ainsi, je ne doive pas leur rembourser de parts?

Encore merci pour vos éclaircissements.

Par **JURISNOTAIRE**, le **03/12/2010** à **17:32**

Bonsoir, Franckygone.

Ce pourrait être plus et mieux qu'un contrat "moral", puisqu'il existe une réponse juridique qui est le "bail à nourriture".

Et votre engagement ne pourrait pas demeurer (éventuellement, dans un lointain futur), qu'un "voeu pieux"; puisqu'il serait sous-tendu par un contrat structuré (... et oui, notre droit français est très riche...).

Ce bail à nourriture (alors viager sur deux têtes) pourrait être l'accessoire, le mode libératoire d'une vente.

Consentie à un petit-fils, -a priori non successible, et cette qualité est appréciée au jour de la vente-; serait ainsi déconnecté le risque de 918 CC. (présomption irréfragable de gratuité de la vente).

Ou bien être l'accessoire d'une donation préciputaire.

La fixation des conditions (et des éventuelles sanctions en cas de son non-respect) d'un tel bail est entièrement libre, sans autre limites que 6 CC.

Fiscalement et civilement, la situation serait "stabilisée".

Tout ceci peut se développer.

Bien à vous.

Par **Domil**, le **03/12/2010 à 17:43**

A chaque succession (chaque grand-parent donc la succession de la moitié de la communauté + les biens propres du défunt), les héritiers réservataires (les 5 enfants) se partageront, au moins en nue-propriété, les 3/4 de la succession.

Chaque grand-parent peut donc vous faire une donation hors succession du quart de leur futur succession, sans que vous deviez quoi que ce soit. Pensez aux frais de donation.

Allez voir un notaire, il pourra vous conseiller concrètement en connaissant tous les éléments.

Par **Franckygone**, le **03/12/2010 à 17:50**

Bonjour Jurisnotaire.

Votre réponse est intéressante, mais n'étant pas du métier, j'ai du aller lire quelques articles sur internet pour comprendre de quoi il s'agit.

Si j'ai bien compris, le "bail à nourriture" s'apparente à un viager. Le prix de la vente deviendrait le bouquet et je devrais leur verser une rente mensuelle. Jusqu'ici, je comprends. J'ai également lu que l'espérance de vie du vendeur est estimée pour déterminer si ce n'est pas une sorte de don caché, or, ils vont bientôt fêter leur 90 ans, alors même s'ils se portent très bien aujourd'hui (et j'espère encore pour quelques années), je crains que la vente ne puisse avoir lieu.

Si cette opération est possible et que je fais donc l'acquisition de cette parcelle, puis-je y faire construire une maison immédiatement?

Merci.

Par **Franckygone**, le **03/12/2010 à 17:53**

Domil, nos réponses se sont croisées. Je comprends ce que me dites. Je vais y réfléchir bien que la solution proposée par Jurisnotaire me dédouanerait vis-à-vis des autres héritiers. Même si aujourd'hui, aucun des petits enfants ne souhaite acheter ce terrain, je ne sais pas ce qu'il en sera plus tard et j'ai peur que des histoires explosent quand les grands-parents s'en iront.

Par **JURISNOTAIRE**, le **03/12/2010 à 18:11**

... Le mot "viager" ne signifie rien de plus, que "toute la vie durant".

Vous avez sans-doute voulu parler, de "rente viagère"; ici hors propos.

Pas de rente (ni mensuelle, ni autrement atermoyée) donc; mais:

. En cas de vente, le bail serait la prestation contrepartite du prix (ou d'une partie d'icelui);  
. et en cas de donation, une "charge", au sens juridique (éventuellement fiscalement déductible), de celle-ci.

En l'espèce, Domil a raison de souligner que la quotité disponible, est du quart (si les cinq enfants sont communs); et ceci, compte-tenu de vos énoncés, "laisse de l'eau sous la quille".

Dans les deux cas de figure, la mutation de propriété (avec toutes prérogatives)(en l'absence de réserve d'usufruit) est immédiate; et vous pouvez d'ores-et-déjà convoquer les entrepreneurs.

A votre disposition !

Bien à vous.

Par **Franckygone**, le **03/12/2010 à 18:36**

Ne comprenant pas tout, je vous cite :

Pas de rente (ni mensuelle, ni autrement atermoyée) donc;

Ceci signifie que je n'aurais pas de rente à leur verser, ça, je comprends.

mais:

. En cas de vente, le bail serait la prestation contrepartite du prix (ou d'une partie d'icelui);

Ceci signifierait que ma prestation d'aide serait, en sorte, le paiement du terrain (ou une partie de ce paiement). Est-ce ceci?

. et en cas de donation, une "charge", au sens juridique (éventuellement fiscalement déductible), de celle-ci.

Ceci signifierait que s'ils me cèdent le terrain en échange de prestations de ma part mais sans que je paie quoi que ce soit, alors mes grands parents deviendraient une charge pour moi au sens juridique ? Si c'est ce que cela signifie, quelles seraient les conséquences?

Encore une fois, excusez mon inorance, mais je ne comprends pas tout.

En l'espèce, Domil a raison de souligner que la quotité disponible, est du quart (si les cinq enfants sont communs); et ceci, compte-tenu de vos énoncés, "laisse de l'eau sous la quille".

Oui, les 5 enfants sont communs, et cette solution est aussi envisageable.

Dans les deux cas de figure, la mutation de propriété (avec toutes prérogatives)(en l'absence de réserve d'usufruit) est immédiate; et vous pouvez d'ores-et-déjà convoquer les entrepreneurs.

A votre disposition !

Bien à vous.

Mille mercis de prendre de votre temps pour moi.

Par **JURISNOTAIRE**, le **03/12/2010** à **19:01**

... Bon. Peaufinons les points de détail :

. En old François, "Bailler" signifie: donner (et pas seulement en location). "Bail à nourriture" est un terme technique, définissant cette catégorie de contrats (rares et peu-courants, il est vrai).

. Autre terme technique: "Donation avec charges" (que l'on distingue des "donations sans charges") : le donateur impose au donataire, certaines obligations. L'acte peut même prévoir une clause-condition résolutoire en cas de non-exécution.

Les développements possibles de ce sujet, dépassent le cadre de ce forum (et on va bientôt dîner).

D'autres questions ?

Bien à vous.

Par **Franckygone**, le **03/12/2010** à **19:22**

Pour ce qui est du terme 'bail', j'ai entre temps édité mon message car en relisant les précédents, j'ai compris que vous parliez du bail à nourriture, j'avais déjà oublié comment cela s'appelait...

Votre explication des donations avec ou sans charge(s) m'a permis de comprendre ce que vous écriviez plus tôt.

Donc pour conclure, 4 solutions s'offrent à moi :

- une vente 'traditionnelle' à prix avantageux, en s'appuyant sur la notion de parts réservataires et du gros patrimoine de mes grands parents, (mais dans votre premier message, vous m'indiquiez que les petits enfants ne sont à priori non successibles)

- un bail à nourriture avec paiement de ma part et instauration d'un contrat entre eux et moi,

- une donation avec charges (les charges étant celles qui figureraient dans le contrat de la solution précédente),

- une donation en s'appuyant cette fois sur la notion de donation hors succession du quart de leur future succession.

Je vous remercie encore une fois et vous souhaite un très bon appétit.

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/12/2010** à **10:39**

Bonjour.

Je crois déceler une certaine confusion. De quelle part pourriez-vous être redevable, et envers qui? vous n'êtes en rien concerné par le fait à-proprement-parler successoral. Les points sur les "i", cette fois. Rembobinons la cassette, et revoyons le film:

Une constante acquise: vos grands-parents désirent avoir recours exclusivement à vous, pour étayer leur vieillesse, auprès d'eux; et la parcelle de terrain constituerait une sorte de contrebalance, de vos soins à venir. Un bail à nourriture possède une valeur, fait l'objet d'une estimation (modulée selon les obligations contractées).

Si les deux prestations sont équilibrées (et seules les circonstances de pur fait -"qualité" des soins- peuvent en décider), l'aspects financier, l'équité et la morale seront saufs à l'égard des descendants, enfants et petits-enfants.

Une alternative, deux branches: Tout dépend de "l'animus" (déterminance) grand-parental: existence ou non, de "l'animus donandi" à votre égard (intention de vous gratifier par rapport aux autres).

. Dans l'affirmative: ils vous consentent une donation de la parcelle, contenant la charge pour vous du bail à nourriture, y constitué à leur profit (donation à charge)(charge fiscalement déductible).

Domil a souligné (ou presque) le fait que cette donation, n'excédant pas la QD -et n'entamant donc pas la réserve-, ne ferait pas l'objet d'une action en réduction. En outre, n'étant pas successible, vous n'êtes pas concerné par d'éventuels rapports à la succession.

. Si niet: ils vous vendent la parcelle, moyennant un prix formé en tout ou en partie, par la constitution du bail à nourriture. Le solde du prix -s'il en existe un- pouvant être payé par le moyen de votre choix (comptant, à terme...et pourquoi pas par une rente viagère?).

Capito ?

Bien à vous.

P.-S. Reste à voir la question de la division du terrain, et autres articles L 111 (-1, -2, -3 -...) et R 315 (idem) du Code de l'Urbanisme...

P.-P.-S. Je ne demande plus si j'aurais mérité un cigare, comme lorsque j'étais contributeur...

Par **Domil**, le **04/12/2010 à 14:20**

Non, j'ai voulu parler de vente viagère abusivement pour une vente à terme.

Par **Franckygone**, le **04/12/2010 à 14:25**

Bonjour,

Ah le vocabulaire français... Quand j'ai écrit "un bail à nourriture avec paiement de ma part", cela ne signifiait pas paiement de la part que je dois, mais paiement de ma personne (donc la vente serait effectuée en partie par de l'argent, une partie par ma prestation). Désolé.

Il y a un dernier hic auquel je n'avais pas pensé. Cette offre, ils me l'avaient formulée il y a environ 5 ans. La parcelle qu'ils me proposent n'a pas un accès direct sur la route et me faire un passage pour véhicule aurait trop dénaturé leur terrain. Le voisin de derrière a un accès parallèle, mais ne voulait pas me laisser le passage du fait que la parcelle, n'était pas enclavée. Aujourd'hui, cet accès parallèle a été aménagé pour accéder à un autre lot (ledit voisin a également divisé son terrain il me semble) et un acte devant notaire pourrait régler le passage. Mais en 5 ans, l'eau coule pas mal sous les ponts et nous n'avons pas reparlé de ceci depuis beaucoup de temps. Je pense avoir mis la charrue avant les boeufs...

Pour le cigare, si l'opération se concrétise, vous m'enverrez votre adresse et je vous en offrirai.

Merci.

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/12/2010 à 16:16**

... En tout état de cause, je compte sur le fait que vous aurez l'obligeance, et la courtoisie; de tenir le forum informé de la "suite" !

N.-B. Vous pouvez éventuellement me contacter directement, sur ma messagerie personnelle.

Bien à vous!

J.-F.

P.-S. (Hoc) Pour l'accès, voir 684 CC.

... Mais ceci est une autre histoire... (R. K. *Le livre de la jungle, dernière phrase*)