

La question de la semaine

DONATION PORTANT SUR UN IMMEUBLE ET RESTRICTION DES DROITS DES DONATAIRES

Situation de fait :

Votre client dispose d'un bien immobilier qui constitue sa résidence principale. Il est réticent à transmettre la nue-propriété du bien à sa fille car il souhaite pouvoir librement vendre le bien et réinvestir dans une résidence du type EHPAD.

Il est désireux de connaître les différentes modalités de transmission conformes à ses besoins.

Éléments juridiques :

La donation avec réserve d'usufruit portant sur la résidence principale est souvent déconseillée. En effet, en cas de volonté de cession, les usufruitiers devront obtenir l'accord du nu-propiétaire pour vendre le bien.

Sur le plan fiscal, la cession de la résidence principale peut en principe bénéficier d'une exonération lorsqu'il s'agit de la résidence habituelle et effective des cédants. Lorsque la résidence principale fait l'objet d'un démembrement de propriété et que le logement constitue la résidence principale du seul usufruitier, seule la quote-part correspondant aux droits de ce dernier bénéficiera de l'exonération. La quote-part détenue par le nu-propiétaire, dont le bien ne constitue pas la résidence principale, sera, elle, taxable au taux de 19% au titre de l'impôt sur le revenu auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux à hauteur de 17.2%.

Si votre client souhaite tout de même réaliser cette donation, il est possible de prévoir des clauses permettant de préserver ses intérêts.

En effet, la jurisprudence admet que certaines clauses restreignant les droits des donataires puissent être insérées sans que cela ne porte atteinte au principe d'irrévocabilité des donations qui implique un dépouillement immédiat et irrévocable.

Il n'est en principe pas possible de prévoir un quasi-usufruit directement sur un immeuble puisque celui-ci ne constitue pas un bien consommable au sens de 587 du Code civil.

Cependant, il est possible de stipuler dans un acte ayant date certaine, à savoir un acte authentique réalisé par un notaire ou un acte sous seing privé enregistré, une clause prévoyant le report du démembrement sur le prix de cession du bien objet de la donation par constitution d'un quasi-usufruit sur ce prix de cession.

Cela permettrait à votre client en cas de cession (sous réserve d'avoir obtenu l'accord de leur fille nu-propiétaire) de pouvoir disposer librement du prix de cession et à sa fille d'être titulaire d'une créance représentative de ses droits de nu-propiétaire qui aura vocation à s'imputer sur l'actif successoral.

En dépit du fait que la jurisprudence ne semble pas l'exigerⁱ, il est souvent conseillé de sécuriser la donation en prévoyant une sureté venant garantir la créance détenue par le nu-propiétaire. Il est également possible

de prévoir une clause d'information du nu-proprétaire sur les opérations réalisées par le quasi-usufructier ainsi qu'une clause d'indexation permettant de tenir compte de l'érosion monétaire.

La rédaction de l'acte de donation ainsi que de la convention quasi-usufruit devront faire l'objet d'une discussion avec le notaire de votre client qui sera à même d'opérer les choix les plus adaptés à leur situation.

ⁱ CE, 10 février 2017, n°387960, CE, 31 mars 2017, n°395550

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com