

CHARGES ET LIMITATIONS

Clause d'exclusion dans une communauté

CA Montpellier 1^{ère} chambre section , 5 décembre 2019 - RG 15.6558

Lorsque la donation d'une maison a été assortie d'une clause d'exclusion dans une communauté présente ou à venir du donataire, une donation entre époux ne contrevient pas à cette stipulation, qui doit être interprétée strictement en ce qu'elle restreint le droit du donataire de disposer du bien reçu, dès lors qu'elle n'a pas été étendue à la donation entre époux.

Charge des réparations

1^{ère} A02, 18 avril 2006, RG 05/6342

Lors d'un acte de donation de nue-propiété, une clause ne faisant que reprendre les dispositions de l'article 605 du Code Civil, n'est pas de nature à créer, pour le donateur usufruitier, un lien d'obligation, envers le donataire nu-propiétaire, entraînant un droit à disposer d'une action en exécution forcée.

Dès lors le fait qu'un paragraphe intitulé « CHARGES ET CONDITIONS », prévoyant que la donation est faite à la charge, notamment, pour le donataire : « de faire aux biens donnés toutes les réparations grosses ou menues qui deviendront nécessaires pendant l'usufruit », n'entraîne pas un droit pour l'usufruitier à demander l'exécution forcée de réparation au nu-propiétaire.

DONATION ENTRE ÉPOUX AU DERNIER VIVANT

Obligation à publicité foncière (non)

CA Montpellier, 1^{ère} A2 - 11 octobre 2005

La donation entre époux au dernier vivant de la globalité d'un patrimoine n'est pas un acte soumis à publicité foncière en ce qu'il n'emporte pas par lui-même transfert de propriété d'un bien immobilier déterminé mais ouvre au donataire le droit d'opter pour l'une des quotités permises par la loi. Jean-François B. ne rapportant pas la preuve de la publication d'une

attestation notariée tendant à constater l'acceptation par lui de cette donation et ses conséquences éventuelles sur la mutation de la propriété d'un bien immobilier appartenant à Mme O, l'assignation tendant à sa révocation n'a pas à être publiée.

FISCALITÉ

Présomption de fictivité

CA Montpellier, 1^{ère} AO2, 10 mai 2005, RG 04/03015

L'article 751 du CGI qui pose une présomption de fictivité pour les donations en nue-propriété intervenues moins de 3 mois avant le décès du donateur et les rattachent à la succession n'est pas contraire au droit au procès équitable de l'article 6-1 de la CEDH dès lors que la présomption n'est pas irréfragable, lui ôtant ainsi tout caractère automatique impératif, et que la preuve de la réalité et de la sincérité de la donation requalifiée peut être rapportée.

INTENTION LIBÉRALE

Absence de contrepartie à une vente

1^{ère} ch., sec. AO2, 8 février 2005, RG 03/05448

L'absence d'intérêt réel à la vente conclue en contrepartie d'une rente viagère dont le vendeur n'avait pas besoin en l'état de son assujettissement à l'impôt sur les grandes fortunes, ainsi que la décharge financière de l'acquéreur par la fixation de la rente à un montant inférieur aux revenus locatifs potentiels de l'immeuble, créent un déséquilibre manifeste dans les obligations des parties qui, ajouté à l'espérance de vie limitée du vendeur qui amoindrissait fortement l'aléa conditionnant la validité de la constitution de cette rente, prive la vente de contrepartie réelle et sérieuse. Cette absence de contrepartie, rapprochée de la sous-évaluation manifeste du bien et des liens familiaux et affectifs qui liaient les deux parties, établit formellement l'intention libérale.

Pacte tontinier (non)

1ère chambre A, 3 mai 2012- RG 2011.0002

Le seul fait que l'une des deux parties au pacte tontinier ait seule remboursé le prêt contracté conjointement pour l'achat et financé l'entretien et l'amélioration du bien n'est pas de nature à démontrer l'absence d'aléa à la date de la signature de l'acte.

1ère A, 6 septembre 2005

L'acquisition d'un bien avec clause d'accroissement ne constitue pas une libéralité dès lors qu'il n'est pas démontré l'absence d'aléa, ni que le bien ait été acquis au moyens des seuls fonds du de cujus, ou encore que le de cujus était, au moment de la conclusion de l'acte, atteint d'une maladie dont la gravité était telle qu'elle allait entraîner son décès à court terme et de manière inéluctable.

Promesse unilatérale de donation

1ère A01, 8 avril 2008, RG 07/3080

L'acte par lequel une personne "s'engage" à faire donation à une autre d'un immeuble à usage de garage, après vente d'un autre immeuble à usage d'habitation lui appartenant, n'est pas une donation en l'absence de dépossession actuelle du bien en cause, mais constitue une promesse unilatérale de donation. Elle pouvait donc être retirée avant son acceptation sans qu'il y ait lieu de démontrer quelque cause d'ingratitude que ce soit. De surcroît, la condition de vente préalable d'un autre immeuble par le promettant constitue une condition potestative de la part de celui qui s'oblige et rend la convention nulle de plein droit.

Virement de fonds

1ère ch., sec. A02, 14 décembre 2004, RG 03/03184

La convention qui institue un droit d'usage et d'habitation confère un droit réel immobilier à son bénéficiaire. L'assignation qui tend à la faire requalifier en donation déguisée doit être obligatoirement publiée au bureau des hypothèques sous peine d'irrecevabilité de l'action.

Opérant dessaisissement du donateur et tradition au bénéficiaire, le virement de fonds permet d'accomplir un don manuel, matière dans laquelle l'intention libérale est présumée. Il appartient au possesseur qui prétend que ce mouvement aurait une autre cause de le prouver.

RÉDUCTION

Donation Partage

1^{ère} A02, 14 février 2006, RG 04/05173

La donation entre vifs comme prévue par l'art. 14 al. 2 de la loi 72-3 du 3 janvier 1972 n'est pas expressément abrogé par la loi du 3 janvier 2001, et ce principe n'est pas inconciliable avec le principe général d'égalité des droits quelle que soit la naissance, tel qu'il ressort des art. 1^{er} du protocole n°1, 8, et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales. Dès lors la demande en réduction de donation partage entre vifs en faveur des enfants légitimes, faite par un enfant naturel n'est pas recevable.

RÉVOCATION

1^{ère} chambre A, 1^{er} mars 2012 - RG 2010.8307

L'ingratitude au sens de l'article 955 du Code Civil ne peut être retenue en tant que cause de révocation de donation que si l'acte violent commis par le donataire revêt un caractère intentionnel.

En effet, ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer du seul fait de la commission d'un acte considéré « in abstracto » et uniquement en fonction de son élément matériel. Elles ont pour finalité de sanctionner un comportement fautif commis dans un esprit d'ingratitude, ce qui suppose nécessairement l'intégrité des facultés intellectuelles de son auteur.

Ainsi, les conditions de révocation de la donation ne sont pas remplies lorsqu'un donataire a roué de coups sa mère donatrice sous l'effet d'un délire schizophrénique paranoïde de persécution ayant aboli son discernement, son acte procédant de la démence et non de l'ingratitude au sens du texte précité.

VICE DU CONSENTEMENT

Insanité d'esprit

1^{ère} chambre section A,, 5 décembre 2019 - RG 15.6558

Il appartient à celui qui se prévaut de l'insanité d'esprit du donateur d'en rapporter la preuve tandis qu'en cas de preuve d'un état d'insanité habituel à l'époque de l'acte, c'est au bénéficiaire d'établir qu'il a été rédigé dans un intervalle lucide.

Ne peut être considérée comme étant dans un état d'insanité d'esprit habituel une personne qui, dans les semaines qui ont précédé la donation et jusqu'à la date de celle-ci, malgré la détérioration très avancée de son état général et l'imminence de son décès, se trouvait, en dehors des épisodes de crises d'épilepsie avec décompensation psychiatrique dus à des lésions secondaires encéphaliques pour lesquels le traitement avait dû être adapté à plusieurs reprises, dans un état de conscience et de vigilance non dissocié ni agressif qui lui permettait de procéder à une analyse cohérente de sa situation et d'exprimer sa volonté librement.

1^{ère} Chambre C, 3 juillet 2018 , RG 16/00048

Si la preuve de l'altération des facultés mentales incombe à celui qui agit en nullité d'une libéralité, le trouble mental au moment de l'acte est présumé s'il est démontré que la personne concernée était frappée d'insanité d'esprit de manière permanente ou encore dans la période immédiatement antérieure ou postérieure à l'acte. Il revient alors à la partie se prévalant de l'acte d'établir que son auteur se trouvait dans un état lucide au moment de sa conclusion.

Ainsi, la constatation par plusieurs documents médicaux qu'une personne présentait une altération globale de ses capacités cognitives avec troubles de la mémoire, du jugement et du raisonnement, due à la maladie d'Alzheimer, fait présumer son absence de consentement à une donation notariée consentie durant cette période au profit de sa filleule.

Ni la circonstance qu'elle ait exprimé à plusieurs reprises dans le passé sa volonté de lui donner sa maison, ni le fait que le notaire ne se soit aperçu

de rien ne permettent d'écarter son insanité d'esprit et de présumer de son intention libérale lors de l'acte de donation.

