



Donation simple qui a été échangée quel rapport ?

Par macdan

bonjour

un héritier qui reçoit un terrain constructible de 2500 m², et l'échange par la suite contre 2 terrains cadastrés différemment également constructibles, mais accolés, l'un de 1800m² et l'autre de 1900m² ; l'échange a été considéré "pur et simple" de même valeur et sans versement de surplus !

le jour du rapport, il semble d'après ce que j'ai lu sur ce forum qu'il fallait appliquer l'article 860 al.2 du code civil, et partir sur le principe du rapport à la valeur du bien au jour du décès;

donc l'avis de valeur doit il porter sur chacun des biens, donc les 2 terrains séparément ou sur l'ensemble soit 3700m², je pose cette question, car dans l'immobilier plus un terrain est grand moins son prix au m² est important, après renseignement auprès d'une agence elle confirme que les 2 terrains séparés, auront plus de valeur que les 2 "réunis" ? merci d'avance

Par Isadore

Bonjour,

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904[/url]

Si on applique l'article 860 du Code civil, il faut prendre en compte la valeur des biens contre lequel le bien donné a été échangé : "un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tient compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition".

Pour calculer la valeur des biens, il faut prendre en compte leur "état" au moment de l'échange. Il s'agit de deux parcelles distinctes, ce qui tendrait à dire qu'il faut les considérer comme "séparés". Mais la réalité du terrain peut être différente : par exemple s'ils ne sont pas séparés physiquement, ni bornés, s'ils sont entourés par une même clôture, etc. je pense qu'ils forment un tout unique.

Quelle serait la différence de valeur entre les deux cas ?

Par macdan

bonsoir merci pour la réponse

oui ils sont bornés séparément puisque répertoriés au cadastre, et la construction existante l'est uniquement sur l'un sans empiéter sur l'autre et sur sa bordure ; par rapport à la différence de prix c'est de l'ordre de 40.000e si on estime les 2 séparément

merci

Par Rambotte

Bonjour.

C'est vrai que cela n'est pas évident, il existe le concept d'unité foncière.

Et aussi, si les deux terrains ne sont contigus que sur quelques mètres, une construction à cheval est impossible, ce qui rend illusoire une valeur globale d'une seule unité.

La règle citée n'a rien de général, puisqu'il peut y avoir le cas où on ne peut pas faire grand chose de chaque terrain pris isolément.

On peut être cadastré sans être borné.

Le rapport se fait au partage, pas au décès (860).

Par macdan

Bonjour merci pour cette réponse,

les 2 parcelles sont contigues sur toute la longueur, et ils permettent tous les 2 un coefficient important de construction
merci pour la précision sur le partage !

qui va donc décider s'il s'agit d'une "unité foncière " et par quel biais ? merci

Par macdan

je viens de consulter la définition d'une unité foncière et il semble que ce soit le cas, mais pour un avis de valeur, sachant qu'il s'agit en réalité de 2 parcelles différentes, ne doit on pas estimer les 2 séparément ? puisque dans ce cas le propriétaire peut vendre la parcelle non occupée sans refaire appel à un géomètre...etc...je dis ça mais sans certitude
merci