



Achat de propriété et rapport de liberalites

Par Visiteur

En 1970, pour se mettre à l'abri de leurs créanciers, mes parents ont acheté une propriété qu'ils ont fait enregistrée au nom de mon frère chez le notaire.

L'acte de vente de l'époque précise que le prix de vente s'applique aux bâtiments d'habitation et aux 25 ares de terrain autour pour trente mille francs et au surplus des terres pour huit mille francs-

(Les bâtiments d'habitation étaient au nombre de 3, 1 grange, 1 petit bâtiment annexe et la maison d'habitation.)

En 2005 un incendie détruisait partiellement la maison d'habitation ce qui donnait lieu à une indemnité de l'assurance de 64000 ? versée à mon frère et utilisée pour la reconstruction de l'habitation.

Dans le courant de l'année 2005 mon père tente de rétablir la situation en ouvrant une procédure contre mon frère au titre de la prescription acquisitive, l'action sera stoppée par la mort de mon père.

A l'ouverture de la succession de mes parents en 2006, mon frère a fait valoir son titre de propriété pour me proposer une liquidation loin d'être équitable.

Mes parents avaient heureusement pris 2 précautions, en 1993 ils avaient fait signé à mon frère une reconnaissance de dette en ma faveur à hauteur de 200000 francs représentant ma part et en 1998 après le décès de ma mère, mon père établissait un testament olographe indiquant dans quelles conditions ils ont mis la propriété au nom de mon frère et que celui qui garderait la propriété devrait verser à l'autre la 1/2.

Ces 2 documents m'ont permis de consulter un avocat qui après avoir tenté en vain de trouver une solution amiable a fait assigner mon frère pour:

* Déterminer les éléments d'actif et de passif

*Estimer les biens les composant.

*Donner tous éléments permettant d'arrêter la valeur de l'immeuble acquis au nom de mon frère et ce conformément à l'article 860 du code civil.

Le tribunal a fait suite à cette demande en désignant un expert.

L'expertise évalue ce bien à : 54000 ? sans rentrer dans les détails de cette expertise ,un agent immobilier avait présenté une offre d'achat écrite de 115000? alors que ce bien n'a subi aucune amélioration notable depuis son achat en 1970 et que l'état général était plutôt meilleur à cette époque.

Nos dires sont restés sans suite et si le tribunal reconnaît bien mes droits à 50%, il se contente de reprendre l'évaluation de l'expert.

J'arrive à ma question, avant de décider d'aller ou non en appel, je considère que les règles qui doivent être suivies n'ont pas été respectées et que l'art 855 du code civil aurait dû s'appliquer, il y aurait lieu de faire le rapport des 64000? d'indemnités, auxquels il faudrait ajouter l'estimation des 2 bâtiments et leurs 35 ares de terrain + les terres qui sont aujourd'hui devenues constructibles

. Qu'en pensez-vous ?

N.B :J'aurai du préciser les conditions d'achat de cette propriété, mon frère reconnaît avoir reçu de mes parents 18000 frcs- les 20000 frcs restant ayant été financés par un prêt contracté par lui, mais ce sont mes parents qui ont effectué les remboursements, aucun document ne l'atteste, cependant mon frère le reconnaît puisque en 1993 il a signé une reconnaissance de dette en ma faveur de 200000 frcs représentant 50% de la valeur du bien sur une estimation amiable à l'époque. D'autres documents abondent en ce sens et dans son jugement le Tribunal dit que Monsieur... devra rapporter à la succession la valeur de la propriété cette valeur étant fixée par application des dispositions de l'article 860 du code civil.

Mon frère vient de me faire signifier ce jugement, c'est pourquoi je pense que par là même, il reconnaît avoir reçu une donation de 38000 frcs qui a servi à acheter un immeuble et aujourd'hui les articles 860 et 855 du code civil me paraissent applicables ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'expertise évalue ce bien à : 54000 ? sans rentrer dans les détails de cette expertise ,un agent immobilier avait présenté une offre d'achat écrite de 115000? alors que ce bien n'a subi aucune amélioration notable depuis son achat en 1970 et que l'état général était plutôt meilleur à cette époque.

Nos dires sont restés sans suite

Justement, le rapport du bien se fait en fonction de sa valeur au moment du décès du Père et non à l'époque de la donation. En conséquence, si le bien n'a subi aucune amélioration, et que de vos dires, il était en meilleur état à l'époque, il n'est pas anormal que son prix ait baissé, non?

il y aurait lieu de faire le rapport des 64000? d' indemnités, auxquels il faudrait ajouter l'estimation des 2 bâtiments et leurs 35 ares de terrain

Je suis d'accord.

les terres qui sont aujourd'hui devenues constructibles

Non, il n'est pas possible de tenir compte du caractère constructible des terrains, le rapport se faisant en fonction de valeur du bien "selon son état à l'époque de la donation". Or, à l'époque de la donation le terrain n'était pas constructible.

Mais votre avocat lui, qu'est-ce qu'il en pense?

J'aurai du préciser les conditions d'achat de cette propriété, mon frère reconnaît avoir reçu de mes parents 18000 frs- les 20000 frs restant ayant été financés par un prêt contracté par lui, mais ce sont mes parents qui ont effectué les remboursements, aucun document ne l'atteste, cependant mon frère le reconnaît puisque en 1993 il a signé une reconnaissance de dette en ma faveur de 200000 frs représentant 50% de la valeur du bien sur une estimation amiable à l'époque. D'autres documents abondent en ce sens et dans son jugement le Tribunal dit que Monsieur... devra rapporter à la succession la valeur de la propriété cette valeur étant fixée par application des dispositions de l'article 860 du code civil.

Mon frère vient de me faire signifier ce jugement, c'est pourquoi je pense que par là même, il reconnaît avoir reçu une donation de 38000 frs qui a servie à acheter un immeuble et aujourd'hui les articles 860 et 855 du code civil me paraissent applicables ?

Je comprends pas. Si le tribunal demande le rapport le rapport de la propriété, c'est bien qu'il considère que cette maison a été donnée et qu'elle doit être rapportée selon règles normales. Alors pourquoi allez chercher plus loin?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,
Merci pour votre réactivité.
Citation N° 1:

Le rapport doit bien se faire selon la valeur du bien au moment de la succession, mais selon son état au moment de la donation (comme le terrain) ? Dans ce cas la propriété étant plutôt mieux à la donation, elle devrait bien valoir plus que les propositions d'aujourd'hui ?

Citation N° 3:

Sur l'acte de vente les terres (effectivement classées en terre agricole) représentaient 21% de l'achat global, ce rapport est-il applicable aujourd'hui ?

Citation N° 4:

D'accord le tribunal ordonne bien le rapport de la propriété, la valeur étant fixée par application de l'article 860 mais il retient la valeur fixée par l'expert soit 54000 ? c'est là le problème !

Mon idée étant que pour le bâtiment d'habitation qui a subi un incendie c'est l'article 855 qui devrait s'appliquer, ce raisonnement peut-il être présenté maintenant devant une cour d'appel ?

A ce jour personne n'en a parlé, écartant même l'épisode de l'incendie en considérant qu'il fallait uniquement rechercher la valeur dans l'état de 1970 selon les termes de l'article 860.

J'ai présenté ce raisonnement à mon avocat qui en étudie la solidité, je n'ai pas encore de réponse, il me reste à peine 3 semaines pour prendre une décision, c'est pourquoi j'ai sollicité votre avis afin de mieux jauger mes chances en appel
Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le rapport doit bien se faire selon la valeur du bien au moment de la succession, mais selon son état au moment de la donation (comme le terrain) ? Dans ce cas la propriété étant plutôt mieux à la donation, elle devrait bien valoir plus que les propositions d'aujourd'hui ?

L'"Etat" doit s'apprécier d'une manière objective, un peut comme pour l'entrée des lieux à la fin d'un contrat de location. Ainsi par exemple, le vieillissement naturel de l'immeuble, ou au contraire l'augmentation naturelle de sa valeur au regard de la pression foncière par exemple, ne relève pas de "l'état de la donation" mais bien "de sa valeur".

Les dégradations volontaire sont en revanche imputables au donataire.

Sur l'acte de vente les terres (effectivement classées en terre agricole) représentaient 21% de l'achat global, ce rapport est-il applicable aujourd'hui ?

Le rapport se fait en valeur et non en pourcentage. Pour calculer la valeur de rapport de ces terrains devenus aujourd'hui constructible, il faut faire déterminer par expert, la valeur qu'aurait aujourd'hui ces terrains s'ils étaient toujours classés en terre agricole.

D'accord le tribunal ordonne bien le rapport de la propriété, la valeur étant fixée par application de l'article 860 mais il retient la valeur fixée par l'expert soit 54000 ? c'est là le problème !

Mon idée étant que pour le bâtiment d'habitation qui a subi un incendie c'est l'article 855 qui devrait s'appliquer, ce raisonnement peut-il être présenté maintenant devant une cour d'appel ?

Je suis d'accord avec votre raisonnement. Pour un calcul de rapport, dans un dossier comme le votre, et s'agissant uniquement de l'immeuble détruit partiellement par le feu, je procéderai au calcul suivant: (Valeur indemnité + valeur de la partie de l'immeuble non touchée par l'incendie) actualisée à la valeur d'aujourd'hui.

A ce jour personne n'en a parlé, écartant même l'épisode de l'incendie en considérant qu'il fallait uniquement rechercher la valeur dans l'état de 1970 selon les termes de l'article 860.

J'ai présenté ce raisonnement à mon avocat qui en étudie la solidité, je n'ai pas encore de réponse, il me reste à peine 3 semaines pour prendre une décision, c'est pourquoi j'ai sollicité votre avis afin de mieux jauger mes chances en appel

Vous avez tout mon soutien et surveillez bien votre avocat.

Très cordialement.