

## Donation avec charge

Par **Yann**, le **17/05/2008** à **08:32**

Un petit sujet que je soumets à votre attention<http://smileys.sur-la-toile.com/repository/Reflexion/reflexion-gratte.gif>. Si jamais un notaire ou des futurs notaires passent par là, j'aimerais avoir votre avis éclairé (mais je ne vise personne).

A sa mort, une vieille dame m'a donné sa maison à condition que j'en fasse une école de musique. Comme je suis discipliné c'est ce que j'ai fait.

Le problème c'est qu'aujourd'hui la maison est vieille et vraiment plus adaptée. En effet, j'ai la maison depuis 1989, du coup les normes d'accueil, de sécurité, d'accès des handicapés, etc... on pas mal changé en presque 20 ans. Mais comme l'école de musique marche bien, j'ai pas envie de la fermer totalement.

Est-ce que je peux vendre la maison pour en construire une nouvelle aux normes? Est-ce que je peux revendre la maison librement, même en dépit de la donation avec charge? Pendant combien de temps suis-je lié par l'obligation imposée par la vieille dame?

Comme toujours, si vous aviez un fondement, quelconque je suis preneur.

Merci de m'éclairer<http://smileys.sur-la-toile.com/repository/Reflexion/idee-puis-non.gif>

Par **Camille**, le **17/05/2008** à **10:47**

Bonjour,

Réponse perso :

- 1°) la condition est plus "d'ordre moral" que "d'ordre légal".
- 2°) la condition [u:3j7juva3]A ETE[/u:3j7juva3] remplie, au sens strict du terme
- 3°) le fait de démolir ou de vendre l'ancienne maison pour en construire une nouvelle qui accueillera l'école de musique ne modifie pas le "sens moral" de la condition, en tout cas dans son esprit.
- 4°) qui pourrait, dans ces conditions, "avoir intérêt à agir" (au sens légal du terme, ce coup-ci) pour ester contre vous en justice ?
- 5°) ce n'est pas parce qu'on hérite d'une maison, donc on en devient propriétaire en titre, qu'on n'aurait pas le droit, dans un avenir olus ou moins proche, de la modifier, la transformer, la vendre ou la démolir.
- 6°) A votre avis, que se passerait-il si vous-mêmes faisiez don de cette maison à la

municipalité aux mêmes conditions que votre vieille dame ?

Par **Olivier**, le **17/05/2008** à **12:24**

La jurisprudence a décidé dernièrement (enfin dernièrement...) que l'exécution de la charge pouvait résulter non seulement de l'exécution de celle-ci telle quelle mais également d'autres modalités permettant d'aboutir à la même finalité (en l'occurrence je crois que la maison donnée avait été donnée pour faire un hopital et que finalement le donateur l'avait louée et financé la construction d'un hopital avec les loyers)

civ 1ère 24/10/2000, pourvoi n° 98-18308

Voilà j'espère t'avoir été utile (en plus je m'épate (à tarte) parce que pour une fois j'ai regardé la jurisprudence lol)

Par **Yann**, le **17/05/2008** à **18:17**

Merci Camille et un très grand merci Olivier. Une fois de plus  
[img:3cm12837]http://smileys.sur-la-toile.com/repository/Messages/cartonne.gif[img:3cm12837]

Par **Olivier**, le **17/05/2008** à **19:32**

oui je sais mais j'ai aucun mérite, j'ai sorti l'arrêt à mes étudiants y'a 15 jours... il est dans le code lol

Par **Yann**, le **18/05/2008** à **17:31**

Euh Olivier t'es sûr de ta référence? Le numéro de l'arrêt ne colle pas, je tombe sur une

tunisienne essayant d'acquérir la nationalité française. Image not found or type unknown

Par **mathou**, le **18/05/2008** à **18:29**

:P

Essaie le numéro de pourvoi 98-18.038 Image not found or type unknown

Par **jeeecy**, le **18/05/2008** à **19:46**

[quote="Olivier":13rw9llb]civ 1ère 24/10/2000, pourvoi n° 98-18308[/quote:13rw9llb]  
chez moi ca fonctionne

voici le lien d'accès legifrance

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJur ... &fastPos=1>

Par **Yann**, le **18/05/2008** à **19:49**

C'est parfait! Un grand merci à la dream team notariale du forum.

[img:3j8rvgl3]http://smileys.sur-la-toile.com/repository/Respect/applaudissements-185.gif[/img:3j8rvgl3]

Par **jeeecy**, le **18/05/2008** à **19:50**

no hay de que

Par **Camille**, le **19/05/2008** à **15:24**

Bonjour,

[quote="Yann":t0g3qjmg]Euh Olivier t'es sûr de ta référence? Le numéro de l'arrêt ne colle

pas, je tombe sur une tunisienne essayant d'acquérir la nationalité française. Image not found or type unknown

[/quote:t0g3qjmg]

Et alors ? Elle a quand même le droit de vouloir construire un hôpital pour en faire une école de musique, non ?

:D

Image not found or type unknown

Par **Yann**, le **21/05/2008** à **16:38**

Question bonus!

Si jamais je veux demander un shangement des charges conformément aux articles 900 et suivants du code civil. Comment je dois comprendre l'article 900-5 ?

[quote:23tn5tk6]La demande n'est recevable que dix années après la mort du disposant ou,

en cas de demandes successives, dix années après le jugement qui a ordonné la précédente révision.

La personne gratifiée doit justifier des diligences qu'elle a faites, dans l'intervalle, pour exécuter ses obligations.

[/quote:23tn5tk6]

Dois-je attendre 10 ans avant de pouvoir demander les modifications et essayant pendant ce temps d'accomplir les charges? Ou dois-je agir dans les 10 ans suivant le décès?

Par **Olivier**, le **21/05/2008** à **19:07**

attention il ne faut pas confondre l'exécution de la charge et son exécution en elle même... D'autant qu'il faut mettre 900-5 en parallèle avec 900-1 qui prévoit les cas dans lesquels la révision peut être demandée)...

[quote="le code civil":foguc7z1]Tout gratifié peut demander que soient révisées en justice les conditions et charges grevant les donations ou legs qu'il a reçus, lorsque, par suite d'un changement de circonstances, l'exécution en est devenue pour lui soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable.[/quote:foguc7z1]

A mon sens l'article 900-5 n'est pas applicable en l'espèce... qui plus est, elle est décédée la mamie ?

Par **Yann**, le **21/05/2008** à **20:16**

Oui, la mamie est morte. Mais pour la question de départ c'est bon. L'article 900-5 c'est plus pour ma culture perso, je suis juste tombé sur cet article en bossant sur le sujet.

Par **Olivier**, le **21/05/2008** à **21:00**

tu ne peux demander la modification que dans les cas prévus par 900-1 et seulement une fois tous les dix ans... Donc en gros dans les 10 années qui suivent le décès tu es coincé (en fait ce texte est fait pour modérer les charges en fonction de l'évolution technologique et de l'inflation...)

Par **Yann**, le **21/05/2008** à **22:18**

ok, merci!