Valeur de l'usufruit et donation

Par **Olivier**, le **19/08/2004** à **00:19**

Bonsoir à tous !

Voilà un petit cas pratique suite à un problème juridique qui se pose durant mon stage (je cherche de mon côté et devrait avoir la réponse demain mais ça vous fera chercher aussi !)

Voilà :

Monsieur X donne à Monsieur Y la Nue Propriété d'un immeuble et conserve l'usufruit.
L'acte de donation est signé par le donateur le 30 juin. Il est alors agé de 90 ans, la valeur de l'usufruit est donc de 20% du prix de l'immeuble et la nue propriété de 80 % selon les règles actuellement en vigueur.
L'anniversaire de Monsieur X est le 8 juillet.

Monsieur Y accepte la donation par acte séparé le 10 juillet. A ce moment, monsieur X est âgé de 91 ans et donc le rapport usufruit- nue propriété dans le prix passe à 10 % - 90 %

PROBLEME : A quelle date doit-on se placer pour déterminer la quotité respective du donateur et du donataire dans la valeur de l'immeuble ?

J'ai déjà une piste, puisque la donation est un contrat et donc à mon sens on doit se placer au jour de la conclusion du contrat pour déterminer la valeur du bien donné et donc aussi la répartition de cette valeur.....

A vous ! lol

Image not found or type unknown

Par **margo**, le **19/08/2004** à **08:41**

J'aurais dit comme toi, pour les mêmes raisons.
Tu as eu la réponse ?

Par **Yann**, le **19/08/2004** à **09:14**

Pour moi comme, tu le rappels, il y a contrat dès lors les effets sont efficaces au jour de la

conclusion de celui-ci et non au jour de l'offre.

Donc dans notre cas c'est au 10 juillet qu'il faut se placer.

Sauf réserves émises lors de l'offre bien entendu.

Par **Taiko**, le **19/08/2004** à **18:52**

'soir

Effectivement, la donatiion ne prenant effet qu'au jour de l'acceptation, la valorisation sera arrêtée à cette date

[quote:1j5zfeut]

CC- Article 932

La donation entre vifs n'engagera le donateur, et ne produira aucun effet, que du jour qu'elle aura été acceptée en termes exprès.
L'acceptation pourra être faite du vivant du donateur, par un acte postérieur et authentique, dont il restera minute ; mais alors la donation n'aura d'effet, à l'égard du donateur, que du jour où l'acte qui constatera cette acceptation lui aura été notifié.

[/quote:1j5zfeut]

Ceci dit l'estimation chiffrée (en %age ou en valeur) de l'usufruit et de la nue-propriété n'a d'incidence "que" fiscale, pour la perception des droits d'enregistrements et de la taxe de publicité foncière (et dans ce cas, peu importe les réserves émises dans l'acte du 30 juin, puisque l'évaluation n'est pas contractuelle mais découle de la loi - Art 669 du Code général des Impôts)

Par **Olivier**, le **19/08/2004** à **19:10**

oui apparemment c'est ça la réponse....

Le truc c'est que nous on aimerait bien pour le client en question (c'est un problème réel qui se pose dans l'étude notariale où je bosse) s'arranger pour que la valorisation se fasse au jour où le donateur a signé l'acte....

Donc si vous avez une bidouille avant minuit ce soir je suis preneur (je finis mon stage demain en fait et j'ai pas accès au net au boulot....)

Merci encore

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Taiko**, le **19/08/2004** à **19:18**

No way ...

Par **Olivier**, le **19/08/2004** à **19:20**

OK merci pour la rapidité de la réponse !

Par **Yann**, le **20/08/2004** à **21:49**

Et oui comme c'est la loi qui a prévu la situation de simples dispositions contactuelles n'ont plus assez de force pour aller à son encontre :cry: Image not found or type unknown

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés