

Dernière mise à jour le 14 mars 2017

Donations entre vifs et acte authentique

Cass 1er civ. 22 février 2017 n°16-14.351 En l'espèce, une mère prit l'engagement de donner un studio à sa fille à charge pour celle-ci de supporter le coût ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Cass 1er civ. 22 février 2017 n°16-14.351

En l'espèce, une mère prit l'engagement de donner un studio à sa fille à charge pour celle-ci de supporter le coût du capital restant dû au titre de l'emprunt contracté pour acquérir ce bien. Dans le même temps, le père de la donataire s'engagea à prendre en charge le remboursement de l'emprunt.

Ces deux engagements furent pris sur un même acte sous seing privé. Le père remit en cause la donation, en soutenant que seules des dettes furent transmises par son ex épouse et qu'ainsi celle-ci devait être requalifiée en acte onéreux.

Les juges du fond considérèrent que l'acte litigieux répondait à la définition de donation, car la mère avait laissé la libre disposition du bien à sa fille durant plusieurs années et le capital restant dû était inférieur à la valeur du bien. Ainsi, il y avait bien une libéralité.

La Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel. En effet, la donation aurait du faire l'objet d'un acte authentique et ainsi, la forme sous seing privée ne pouvait être acceptée. Ainsi, la Cour, tout en reconnaissant que l'acte constitue une donation, rappelle ses conditions de forme.

Extraits de l'arrêt

AUX MOTIFS QUE, à la lecture des termes de l'acte signé par les parties, celui-ci prévoyait : d'un côté, l'engagement de Mme Y... de donner à sa fille un studio dont elle était propriétaire à charge pour cette dernière de supporter le coût du capital restant dû, à la date de l'engagement, au titre de l'emprunt contracté pour financer l'achat dudit bien et les travaux qui y avaient été entrepris ; d'un autre, l'engagement de M. X... de prendre en charge le remboursement incombant à sa fille ; que,

certes l'intention libérale de Mme Y... à l'égard de la fille du couple était une condition de l'engagement de M. X... ; que l'intention de Mme Y... de faire supporter à la bénéficiaire de la donation le remboursement du capital restant dû sur l'emprunt attaché au studio objet de cette donation ne pouvait entraîner la requalification de cet engagement de Mme Y... à l'égard de sa fille en contrat à titre onéreux ; qu'il était établi que la charge stipulée par la donatrice avait une valeur équivalente à celle du bien transmis, étant souligné qu'une donation constituait une libéralité pour le tout lorsque la charge stipulée par le donateur avait une valeur inférieure à la valeur du bien transmis ; que si M. X... affirmait que le bien objet de la donation n'avait qu'une valeur de 140 000 €, il n'en justifiait pas alors même que Mme Y... produisait un document daté du 30 juin 2011 – dont M. X... ne contestait pas qu'il avait été établi par Me Z... qui était le notaire des époux – dans lequel ce dernier avait détaillé selon quelles modalités ce logement pouvait être donné à la fille des parties en établissant ses calculs sur la base d'une valeur du studio de 200 000 € ; qu'elle versait également aux débats une attestation d'une agence immobilière, datée du 11 avril 2014, qui évaluait la valeur de ce bien, après l'avoir visité, à une somme comprise entre 170 000 et 176 000 € ; que l'acte litigieux mentionnait que le capital restant dû au titre du prêt était de 143 000 € au 31 décembre 2011 et c'était cette somme en capital que Mme Y... avait entendu faire supporter à sa fille ; que son intention libérale à l'égard de cette dernière – à laquelle elle avait laissé en outre la libre disposition de ce logement à compter de l'année 2009 – était donc suffisamment caractérisée sans que M. X... ne pût valablement soutenir que Mme Y..., au terme de son engagement, n'aurait donné que des dettes à leur fille ; qu'il ne pouvait être tiré de conséquence de l'absence de la fille des parties à l'acte sous seing privé dès lors que l'acceptation d'une donation dans les formes prescrites par les articles 932 et suivants du code civil n'était exigée que pour la donation passée en la forme authentique ; qu'en outre, si effectivement l'acte litigieux contraignait

M. X... à supporter le remboursement d'un emprunt auquel il était tiers, cet élément n'avait pas d'incidence sur la réalité de l'intention libérale de Mme Y... à l'égard de sa fille ; que, par conséquent, contrairement à la décision du premier juge, l'engagement de Mme Y... à l'égard de sa fille n'avait pas à être requalifié en contrat à titre onéreux ; que si M. X... contestait avoir participé aux discussions chez Me Z..., notaire, qui auraient eu lieu selon Mme Y... le 30 juin 2011, il n'en demeurerait pas moins qu'il avait bien signé cet acte en l'étude dudit officier public ; que l'acte litigieux, rédigé par le notaire, précisait expressément et sans ambiguïté que M. X... assurerait la charge du remboursement de l'emprunt souscrit par son ex-épouse et auquel il était étranger ; que les termes clairs de cet engagement, les circonstances de sa signature, la qualité de M. X... qui était un professionnel de l'immobilier dont le jugement de divorce avait précisé qu'il était maître d'oeuvre et marchand de biens, et l'absence de démonstration que son épouse n'aurait eu

aucune intention libérale à l'égard de leur fille ne permettaient pas de considérer qu'il avait commis une erreur – excusable – sur la portée de son engagement ni, comme le premier juge l'avait indiqué dans son jugement, qu'il avait été " piégé " par son ex-épouse, les courriers pris en compte à cet égard par le tribunal et qui correspondaient à des échanges écrits, intervenus en 2012 entre Mme Y... et Me Z..., démontrant simplement le souci de cette dernière d'obtenir l'exécution par M. X... de ses engagements ; que, par conséquent, le vice du consentement allégué par M. X... n'était pas établi et l'acte litigieux du 30 décembre 2011 ne saurait être annulé ;

ALORS QUE, à peine de nullité d'ordre public, l'acte portant donation entre vifs doit être passé en la forme authentique ; qu'en déclarant valable l'acte sous seing privé conclu entre un père et une mère portant donation d'un bien immobilier et d'une somme d'argent au profit de leur enfant majeur, la cour d'appel a violé l'article 931 du code civil ;

Cour de cassation du 22 février 2017, arrêt n°16-14.351

Commentaire de LégiFiscal

La Cour de cassation rappelle qu'une donation doit prendre la forme authentique. Ainsi, il convient de recourir à un notaire.