

# Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com

Veille et actualités juridiques  
**SUCCESSIONS ET  
LIBERALITES (2<sup>ème</sup> partie)**

24

Nos recommandations  
**Annonces d'emploi**

34



8

**LE VIAGER : UN PARI SUR L'AVENIR**

Interview



**INTERVIEW DE MIREILLE DURAND-GUERIOT**

présidente du Conseil régional des notaires de la  
cour d'appel d'Aix-en-Provence

6

Management d'une étude notariale



**VENTES AUX ENCHÈRES :  
UN MARCHÉ QUI SÉDUIT LES PARTICULIERS**

12

Associations



**LES ASSOCIATIONS CULTURELLES  
ET DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE**

16

Focus sur la région...



**DÉCOUVRIR LE SUD DE LA FRANCE, ROYAUME  
DE NATURE**

20



ViagersLapous

Le spécialiste du viager depuis 1980

Cher Maître,

Ce courrier s'adresse à la profession de notaires, un des plus anciens métiers du droit français, organisé déjà par une capitulaire de Charlemagne et mis en forme moderne par la loi de Ventose an XI de la république.

La profession d'agent immobilier ne saurait se concevoir sans l'appui et le concours de cette belle et noble profession. Le côté commercial de la prospection s'appuie naturellement sur la rigueur de la fonction juridique d'un officier de la république, officier public et ministériel.

On ne saurait dire mieux que l'agent immobilier a besoin du notaire et en retour il peut lui rendre d'estimables services.

Le point considéré est le suivant : comment créer dans une étude un centre d'activité tenant au viager sans le concours des professionnels du métier ?

C'est cette complémentarité utile et profitable que notre cabinet propose à la profession de notaire.

Très respectueusement,

Hervé LAPOUS

Fondateur et gérant du Cabinet VIAGERS-LAPOUS

[www.viagers-lapous.com](http://www.viagers-lapous.com)

[contact@viagers-lapous.com](mailto:contact@viagers-lapous.com)

01.45.54.28.66

# Interview de M. Hervé Lapous

## Le viager, une affaire de spécialiste

### L'expérience d'un homme de l'art



ViagersLapous

Le spécialiste du viager depuis 1980

Il y a trente cinq ans qu'Hervé Lapous exerce dans le domaine bien particulier de la transaction immobilière en viager. Sa société, Viager Lapous, existe depuis trente et un ans à la même adresse dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris au 354 rue Lecourbe. C'est dire que le viager n'a plus de secret pour lui. Mais à chaque fois, à chaque transaction, il apprécie le versant humain de l'échange, la confrontation des expériences, l'approche de vies bien remplies et riches. La spécificité du viager est évidente. Se trouvent en présence des gens qui souhaitent acquérir un bien dans des conditions favorables et d'autres, par définition âgées, qui vendent leur bien immobilier en demeurant dans les lieux. Le vendeur en viager est rarement âgé de moins de 75 ans. Il faut donc à celui qui est l'intermédiaire dans ce genre de transaction une solide dose de psychologie d'une part et une véritable expertise juridique et fiscale d'autre part pour que les choses se passent au mieux entre celui qui vend et celui qui acquiert et n'entrera en jouissance du bien acquis qu'au décès du vendeur. Cette dimension n'est pas neutre on s'en doute. **Hervé Lapous estime qu'il faut une formation de dix années pour maîtriser convenablement son sujet, et, dans tous les cas, une formation jamais inférieure à cinq ans.** Il y a trente et un ans, quand il a créé sa société, le nombre de spécialistes sur Paris se limitait à trois. Aujourd'hui, les sites internet aidant, on compte une cinquantaine d'offres de conseil et de transaction. De l'avis d'Hervé Lapous, il n'est pas sûr que la sécurité juridique et fiscale des parties s'en trouve améliorée. La profession se trouve en effet confrontée de plus en plus souvent à quelques problèmes d'éthique et le grand public a tendance à s'aventurer à la légère dans des transactions un peu hasardeuses quant à leurs bonnes fins. Pour construire un contrat de viager solide qui satisfasse les deux parties, il faut prendre en compte toutes les dimensions du problème qui se pose à l'un et à l'autre des signataires. Les aspects juridiques et fiscaux réglés, il est nécessaire de tenir compte de l'environnement patrimonial, familial et humain de la négociation, notamment pour ce qui concerne le vendeur. Il faut prendre le temps indispensable à l'écoute des uns et des autres. Les difficultés ne naissent pas toujours des aspects financiers de l'accord mais, par exemple, de la présence d'héritiers aussi absents de l'entourage quotidien du vendeur que peu désintéressés et soudain soucieux de préserver un possible héritage. Leurs tentatives de circonvenir le vendeur pour le dissuader de vendre son bien portent parfois leurs fruits. On imagine donc la dose de psychologie et de

connaissance qu'il faut posséder pour déjouer ce genre de manœuvre qui se termine le plus souvent au détriment du vendeur possible. Il voit disparaître ses héritiers aussi vite qu'ils sont venus l'assurer de leur amour et de leur soutien indéfectible et tout est à refaire : Il y a toujours du Balzac ou du Maupassant dans ces situations. C'est du reste ce qui, du point de vue d'Hervé Lapous, fait une part de l'intérêt de son métier. Il faut croire qu'il le fait bien puisqu'il aime montrer les six cents lettres de satisfaction reçues en plus de trente ans d'exercice. Après tant de temps, il dresse facilement cinq profils de vendeurs en viager. D'abord, ce sont plutôt des vendeuses puisque ce sont à 90% des femmes, veuves. Premier cas, très répandu, celui de la femme de commerçant qui a travaillé toute sa vie auprès de son mari mais qui n'a jamais été déclarée ou quasiment pas et qui se retrouve veuve avec une pension de réversion ridicule. Propriétaire des murs d'une boutique et de l'appartement qui va avec, elle vend en viager pour s'assurer une rente et un capital représenté par le bouquet. Deuxième profil, celui de la femme qui, devenue veuve, a des revenus très insuffisants et des enfants qui ne peuvent lui venir en aide. Le viager constitue là encore une solution satisfaisante quand elle possède un actif immobilier. Le troisième cas est, à l'inverse, celui de la femme qui perçoit une retraite suffisante mais dont les enfants sont dans la précarité. Pour les aider, elle vend un bien en viager. Quatrième profil, celui du couple sans enfant qui a cependant des héritiers, neveux ou nièces. La vente en viager d'un bien immobilier suivi d'une donation sur le produit de cette vente permet d'éviter des droits de succession de l'ordre de 60%. Enfin, dernier cas, le plus navrant, celui des enfants qui ont rompu avec leurs parents ; ces derniers le plus souvent ne voient plus non plus leurs petits enfants et décident de vendre en viager un bien qui échappe ainsi à l'héritage. Lorsque mari et femme sont vivants c'est le plus sûr moyen de déshériter. Hervé Lapous a pu, au fil des ans, constater l'évolution du nombre de transactions. Le viager reste marginal mais, en nombre absolu, les transactions ont augmenté fortement. C'est là, selon lui, le résultat d'une plus grande visibilité dans les médias de ce type de vente. On a beaucoup parlé viager avec l'introduction du viager hypothécaire au début du quinquennat de l'actuel président de la République. On constate beaucoup d'offres mais beaucoup moins de concrétisations. C'est dans ce contexte que l'expérience et l'expertise, le savoir-faire du spécialiste, se montrent plus que jamais nécessaires.

# LE JOURNAL DU VILLAGE DES NOTAIRES

est publié par  
LEGI TEAM  
17 rue de Seine  
92100 Boulogne  
RCS B 403 601 750

## DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Pierre MARKHOFF  
Mail : legiteam@free.fr

## ABONNEMENTS

legiteam@free.fr  
Tél : 01 70 71 53 80

## IMPRIMEUR

Pure impression  
451, rue de la Mourre  
Espace com. Fréjorgues Est  
34130 MAUGUIO

## PUBLICITÉ

Régie exclusive : LEGI TEAM  
17, rue de Seine  
92100 Boulogne  
Tél : 01 70 71 53 80  
Fax : 01 46 09 13 85  
Site : www.legiteam.fr

Responsable :

Ariane MALMANCHE  
Mail : amalmanche@legiteam.com

Contact :

Souède LORENZO  
Mail : slorenzo@legiteam.fr

N° ISSN 2103-9534

## MAQUETTE

Cyriane VICIANA  
Mail : pao@legiteam.fr

## DIFFUSION

5 000 exemplaires

# ÉDITO

Par Sarah-Louise Gervais



**Chers lecteurs,**

Après les remous provoqués par l'annonce de la baisse des tarifs des notaires, le feuillet de la loi Macron n'a pas connu de trêve estivale avec l'épisode de la libre installation. Suite à l'avis consultatif de l'Autorité de la concurrence, l'arrêté du 16 septembre 2016 pris en application de l'article 52 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances a défini 247 zones d'installation libre, « où l'implantation d'offices de notaires apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services », et 60 zones d'installations contrôlées. D'ici 2018, 1002 études devraient être créées, et 1650 notaires nommés en France. Cette augmentation de près de 20% du nombre de notaires divise la profession. Les jeunes y voient une possibilité de s'installer plus facilement tandis que les offices déjà implantées craignent des répercussions catastrophiques sur la qualité des actes notariés comme le souligne Mireille Durand-Gueriot présidente du Conseil régional des notaires de la cour d'appel d'Aix-en-Provence (« *Interview* », p.6).

Pour l'heure, le notaire reste un partenaire privilégié qui saura prendre le temps d'aiguiller ses clients vers les meilleures options notamment dans le cadre de la gestion d'un patrimoine immobilier. Le notaire tiendra compte du profil de chaque client, de sa situation familiale, de ses envies, de ses revenus, de la qualité du bien pour lui conseiller une solution sur-mesure, parfois méconnue, comme la vente aux enchères qui doit obligatoirement passer par un notaire lorsqu'elle porte sur un bien immobilier, (« *la vente aux enchères : un marché qui séduit les particuliers* », p.12 ), le viager (« *Le viager : un pari sur l'avenir* », p.8) ou encore le don à des associations culturelles et de sauvegarde du patrimoine (« *Les associations culturelles et de sauvegarde du patrimoine* », p.16).

Bonne lecture !

*Sarah-Louise Gervais*

# Le site 100% notaires



- L'actualité immobilière et légale
- Les clefs du management d'une étude notariale
- Annuaire des notaires de France
- Rubrique Emploi
- Tous les partenaires des notaires

[www.village-notaires.com](http://www.village-notaires.com)

## INTERVIEW DE MIREILLE DURAND-GUERIOT

PRÉSIDENTE DU CONSEIL RÉGIONAL DES NOTAIRES DE  
LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE



nos rapports avec les clients, rester solidaires, et garder notre liberté et notre indépendance.

Au regard de l'avis de l'Autorité de la concurrence, quelle que soit l'issue, nous aurons dans la Cour de nombreuses créations d'office. L'un de mes objectifs pour l'année à venir est que nous nous structurions pour accueillir et accompagner ces nouveaux confrères, les éclairer sur les modalités d'installation, sur ce qui fonde notre profession. La réforme a également abandonné le stage des futurs notaires, au motif qu'il était un frein à la libre installation ! Il nous appartient de le rendre accessible au plus grand nombre et d'inciter fortement les nouveaux arrivants à s'y inscrire. Il faut absolument se donner les moyens de leur transmettre ce qui a fait, depuis toujours, l'âme de la profession : cette solidarité et cette si précieuse confraternité.

***Cela fait maintenant un an que vous êtes à la tête du Conseil régional : quel est votre bilan à mi-mandat ? Et vos projets ?***

Faire un bilan est compliqué car la profession est dans une période pleine de questionnements. Tout a changé depuis un an, et nous nous heurtons à des confrères déprimés et dans l'expectative. Il y avait autrefois un grand respect des instances, qu'il s'agisse des chambres, du Conseil régional ou du Conseil supérieur. Mais depuis la loi Macron, la parole des notaires s'est déliée tout azimut, dans la presse ou sur les réseaux sociaux, un phénomène qui n'était pas envisageable avant. Tout a volé en éclat, notamment à cause du sentiment que les instances n'ont pas été à la hauteur. En effet, les confrères estiment qu'ils n'ont pas été défendus comme ils auraient dû l'être. Pour ma part, je ne suis pas certaine que nous aurions pu agir différemment...

Devant cette situation inédite, j'ai donc l'impression que mon action a surtout consisté à maintenir une certaine cohésion, et à rappeler les fondamentaux et les principes qui donnent du sens à notre métier : conserver notre humanité dans

***Les dispositions relatives à la libre installation se sont effectivement précisées : que pensez-vous des préconisations de l'Autorité de la concurrence ?***

Cette proposition est catastrophique, puisqu'elle prévoit entre 150 et 170 nouvelles installations. La cour comprend déjà 289 offices, ce n'est donc pas envisageable. Comment vont vivre les nouveaux installants et ceux actuellement en place ? Le but insidieux de l'Autorité de la concurrence est de nous inciter à changer de métier : en multipliant le nombre de notaires, ceux actuellement en place ne pourront plus vivre décemment avec leur activité traditionnelle. Ainsi, nous allons devoir diversifier notre activité, voire faire des métiers qui ne sont pas les nôtres, au nom de la concurrence et de la baisse éventuelle des prix – qui n'est absolument pas garantie !

A mon sens, tout l'enjeu de cette réforme et du notariat de demain est d'abord de réussir à maintenir l'équilibre économique de nos offices. Mais pas à n'importe quel prix. Nous devons conserver ce qui est essentiel chez nous, c'est-à-dire le temps que nous prenons à écouter un client et à



A l'heure où nous réalisons cette interview, l'arrêté du 16 septembre 2016 définissant les zones d'installation des notaires n'était pas encore publié.

lui apporter une réponse adaptée. Dans l'exercice de mon métier, et comme tout un chacun, mon conseil a toujours été désintéressé. Le rapport à l'acte était une notion inconnue, car nous avions justement ce tarif parfaitement équilibré. Mais si, demain, notre situation devient plus difficile, le risque majeur est que nous perdions ce sens du conseil impartial. Peut-être même que nous deviendrons des machines « déshumanisées » à faire des actes.

***Vous avez affirmé que la priorité était de mieux faire connaître le notariat : quels moyens avez-vous mis en œuvre ?***

C'est en effet un objectif commun à toutes les instances. Il est vrai qu'avec la loi Macron, on se rend compte que l'Etat comme les clients n'ont pas conscience de l'utilité réelle des notaires. La majeure partie des clients ne réalise pas la valeur ajoutée que nous apportons, ni ce qu'est la sécurité juridique. Mieux faire connaître le notariat est donc indispensable si nous voulons être mieux compris.

Au niveau du Conseil régional, nous essayons de mettre en place des actions de communication, notamment des consultations gratuites, afin de rendre le notaire plus accessible. Car beaucoup de gens n'osent pas franchir la porte d'une étude. Dans le même état d'esprit, nous intervenons dans des radios pour répondre en direct aux questions des auditeurs, nous réalisons aussi des spots. Il est impossible de connaître la retombée exacte de ces petites actions, mais elles sont essentielles. Le but est que nos concitoyens aient le « réflexe notaire », en faisant comprendre notre rôle, que nous pouvons répondre à des questions en rapport avec la vie quotidienne de nos clients, et que nous ne sommes pas uniquement d'un passage obligé dans certaines circonstances.

***Suite aux différents changements issus de la loi Macron et la mise en place des nouveaux tarifs, avez-vous déjà constaté des impacts sur la profession ?***

Cette loi est d'application très récente et les dossiers antérieurement ouverts sont encore soumis à l'ancien tarif. Il faudra donc attendre au moins six mois pour constater les effets de ces nouveaux tarifs, d'autant plus que la réforme intervient lors d'une reprise de l'activité.

Il subsiste également certains flous. Nous avons aujourd'hui une baisse de 2,5% sur les tarifs en général, mais nous ignorons encore ce qu'il en sera pour les possibilités de remises : les confrères

vont-ils les appliquer ? Nous attendons encore les textes, mais cela risque d'être une conséquence importante.

Concernant le plafonnement du tarif, et la rémunération des petits actes, la cour d'Aix-en-Provence va être peu impactée de manière générale. Mais ils risquent d'affecter le département des Alpes de Haute Provence, où l'activité est plutôt rurale et où les petites actes sont nombreux. Les confrères les plus touchés ont des projets pour réduire ces impacts : ils envisagent pour certains de se regrouper, d'essayer de mutualiser certaines tâches, mais cela reste pour l'instant au stade de projet. Se restructurer demande beaucoup d'énergie, et induit un investissement à la fois culturel et financier !

***Vous êtes la première femme à la tête de cette institution : considérez-vous que c'est une avancée pour la représentation des femmes notaires de votre région ?***

Bien sûr que c'est une avancée. Quand je suis rentrée dans la profession, il y a plus de 25 ans, nous étions 8 ou 10% de femmes dans mon département. Aujourd'hui, nous sommes au moins 35%. Il est donc normal que les femmes soient dans les instances et qu'elles prennent des responsabilités au fur et à mesure : c'est une évolution normale et naturelle. Ce qui est insupportable, c'est que ce fameux rapport de l'Autorité de la concurrence s'insurge sur le faible nombre de femmes dans les instances.

La place des femmes dans la société ou dans la famille évolue, mais cela prend du temps. Prendre des responsabilités correspond véritablement à des choix, qui ne sont pas faciles à faire. J'ai moi-même fait des choix de vie, plus axés sur la vie professionnelle que familiale, et je peux comprendre que toutes les femmes n'aient pas envie de faire la même chose.

A mon niveau, je n'ai jamais ressenti le moindre sexisme par rapport aux fonctions que j'ai pu exercer en tant que présidente de chambre ou présidente du conseil régional. Je n'ai pas eu l'impression d'avoir dû particulièrement me battre, en tant que femme, pour y arriver. Je pense donc que la profession est tout à fait ouverte à ce que les femmes prennent une place qui leur est naturelle. Dans tous les cas, ce n'est certainement pas les desiderata de l'Autorité de la concurrence qui vont imposer les femmes dans les instances. Nous sommes tout à fait capables de décider quand et où nous voulons être.

*Propos recueillis par Clarisse Andry*



## Le viager : un pari sur l'avenir

**L**e viager est souvent une forme de vente immobilière qui effraie. Lié à la mort du vendeur, l'investissement peut d'abord paraître sordide, mais également risqué avec l'augmentation de l'espérance de vie. Pourtant, ce modèle de transaction immobilière peut constituer une excellente opportunité, tant pour l'acheteur que pour le vendeur. Subsiste néanmoins l'interrogation première : lequel va faire une « bonne affaire » ?

### Une transaction fondée sur l'aléa

Ce mode particulier de vente consiste à transformer tout ou partie du prix en une rente viagère : le vendeur – appelé crédirentier – touche ainsi une rente jusqu'à sa mort, pour l'achat de son bien immobilier. Il peut le vendre libre ou continuer à l'occuper – solution choisie dans 95% des cas. L'acheteur, le débirentier, obtient donc la pleine propriété une fois le crédirentier décédé. La validité du contrat repose donc entièrement sur cet aléa : la mort du vendeur. La transaction doit présenter une chance de gain pour le vendeur et un risque de perte pour l'acheteur. Ainsi, la mort du crédirentier ne doit pas être déterminée ou déterminable, au risque de voir le contrat annulé par les juges. Ce sera par exemple le cas si les deux parties, lors de la conclusion du contrat, savent que le vendeur est atteint d'une maladie incurable entraînant une mort rapide, car l'aléa serait alors

inexistant. De même, le contrat est considéré comme nul si le vendeur décède dans les 20 jours après la vente.

« Cette formule permet d'investir dans l'immobilier en toute sérénité car l'acheteur a un bien entretenu par son occupant et d'acheter en douceur sans emprunter et sans gérer les locataires, souligne Henri-Jacques Guinet, gérant des Viagers Rochat. De plus, l'acheteur acquiert un bien existant (ce n'est pas de la pierre papier), il le voit donc dans son environnement et voit qui l'occupe, évitant les mauvaises surprises. Cela permet aussi d'obtenir l'une des plus fortes rentabilités du marché, et d'augmenter son patrimoine sans subir directement l'augmentation de son impôt sur la fortune ».

Du côté des vendeurs, les motivations sont multiples, comme nous l'explique Hervé Lapous, gérant de la société Viagers-Lapous : « Certaines personnes âgées souhaitent vendre en viager occupé afin d'améliorer leurs revenus, les retraites ayant diminué et le coût de la vie ayant augmenté. Cette solution peut aussi leur permettre de garder leur niveau de vie, tout en restant chez elles, ou d'aider éventuellement des enfants qui auraient perdu leur emploi et subvenir ainsi à leurs besoins financiers. Ou encore se faire plaisir en effectuant des voyages et en faisant des cadeaux financiers à leurs petits enfants ». Autres avantages, ajoute Henri-Jacques Guinet : « protéger son conjoint

en cas de remariage, baisser son ISF, ou préparer sa succession. » Cette transaction n'est d'ailleurs pas conditionnée à la présence ou non d'héritiers : le créancier est libre de conclure une vente en viager.

### Un contrat fait sur-mesure

Il n'existe pas de contrat type pour une vente en viager, les parties peuvent donc prévoir des conditions ou clauses adaptées à leurs situations. Le prix de la vente peut être composé d'un bouquet, payé comptant lors de la conclusion du contrat, et d'une rente versée au créancier, ou uniquement d'une rente. Les parties décident ensemble si cette dernière est versée par mois, par trimestre ou par an. Les montants sont évalués selon plusieurs critères : la valeur du bien, l'âge de vendeur, si le bien est libre ou si le vendeur dispose d'un droit de jouissance ou d'usufruit, le taux de rentabilité du bien, etc. Si le vendeur est un couple, la rente peut être calculée sur deux têtes, et une clause de réversion peut être intégrée au contrat afin que le survivant bénéficie de l'intégralité de la rente.

Le contrat doit indiquer, dans le cas d'un viager occupé, si le vendeur bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation (un droit d'utiliser le bien), ou d'un droit d'usufruit (un droit d'utiliser ou de percevoir les revenus issus du bien). Il est également préférable d'organiser dans le contrat le paiement des réparations et des impôts. Dans le cas contraire, l'occupant supporte les réparations d'entretien et les impôts, et l'acheteur les grosses réparations. Enfin, la rente étant indexée, le contrat doit préciser l'indice de référence.

L'important pour les parties est de bénéficier des conseils juridiques adéquats, en se tournant vers un notaire ou un spécialiste du viager. « *Le seul conseil que je puisse donner, est d'avoir recours à un vrai professionnel du viager, ayant pratiqué cette formule uniquement, depuis au minimum une dizaine*

*d'années, confirme Hervé Lapous. Etre spécialiste du viager est un vrai métier et ne s'improvise pas* ». Cela assure aux parties une bonne connaissance de la procédure et du marché, donc une bonne évaluation du bien. « *Alors que les notaires sont plutôt spécialisés dans l'acte juridique et le respect des règles fiscales, le professionnel du viager est expert des règles économiques attachées au marché des ventes en viager, confirme Henri-Jacques Guinet. Cette démarche a aussi l'avantage pour le vendeur d'avoir un professionnel qui va l'accompagner jusqu'à son décès, ce qui n'est pas le rôle des agences immobilières classiques* ».

Des garanties doivent également être prévues, en particulier pour le vendeur. Le risque est en effet que le débirentier n'honore pas le paiement de la rente. Privilège du vendeur, clause résolutoire, clause pénale... Ces éléments, insérés au contrat, permettent au créancier d'être assuré de récupérer son dû, son bien et/ou des dommages-intérêts.

De son côté, si le débirentier réalise qu'il n'a plus les moyens de payer la rente, il peut s'en libérer en rendant le bien, ou en procédant à la revente du viager – à condition que le nouvel acquéreur prenne en charge la rente prévue. Mais attention aux questions de solidarité : l'ancien acquéreur se porte garant du nouveau, et devra s'acquitter du paiement de la rente si celui-ci est défaillant. Dernier élément à prendre en compte : si le débirentier décède avant le créancier, le contrat et donc la rente, se transmettent à ses héritiers.

### Un marché du viager au ralenti

Malgré le potentiel qu'il représente, le marché de la vente en viager stagne. « *L'état actuel du marché n'est pas satisfaisant et le nombre de ventes, 5 000 environ par an, n'a pas évolué depuis une dizaine d'années* » confirme Hervé Lapous. Et les motifs sont multiples : « *Beaucoup d'agents immobiliers*

#### Le viager en famille : possible ?

Il est possible de conclure une vente en viager avec l'un de ses enfants. Mais il faut être plus vigilant, car l'opération peut être perçue comme une donation déguisée, notamment lorsqu'une réserve d'usufruit est prévue. Dans ce cas, il est nécessaire que tous les enfants (s'il y en a d'autres), donnent leur accord et attestent de la sincérité du projet. La rente doit impérativement être payée sinon les héritiers pourront agir en justice pour contester la vente.

*non initiés s'immiscent dans ce genre de vente et font des expertises bien supérieures à la réalité du marché. Résultat, ils ne vendent pas et bloquent ainsi les transactions. Les taux faibles d'emprunts bancaires et l'augmentation de l'espérance de vie rendent cette formule inintéressante si l'expertise n'est pas faite au juste prix. En revanche, les vendeurs sont de plus en plus nombreux à vouloir maintenir leur niveau de vie ». Un état des lieux que nuance Henri-Jacques Guinet : « Il y a de plus en plus de biens à vendre en viager car nous sommes sur le marché de l'économie sociale, pour 80 % des biens à vendre sur notre territoire. Les retraites ne suivant pas les coûts et surtout le paiement de la maison de retraite, le viager est LA solution pour rester dans son bien le plus longtemps possible tout en étant autonome financièrement. Côté acquéreurs, il y aussi de plus en plus de particuliers car il n'y a plus de placement sûr avec une forte rentabilité. La pierre rassure toujours. Il y aussi de plus en plus de sociétés d'investissement qui se montent et qui s'intéressent aux placements en viager immobilier ».*

Des investisseurs institutionnels et des sociétés de gestion ont en effet décidé de proposer des fonds viagers. La Caisse des dépôts a ainsi créé Certivia en 2014, ouvert uniquement aux institutionnels. Mais d'autres fonds peuvent constituer un investissement intéressant pour les particuliers, par exemple sous forme de Sicav ou de société civile immobilière. Le principe est simple : le fonds commun achète plusieurs biens immobiliers en viager, ce qui permet de mutualiser le risque de longévité des crédientiers ... et donc du contrat. Mais attention, la logique est alors différente : l'investisseur ne récupère pas de bien immobilier à l'issue du contrat, car il est revendu une fois le crédientier décédé.

Ces nouveaux acteurs représentent cependant une nouvelle alternative pour les futurs vendeurs, plus solides financièrement que des particuliers, et une opportunité encourageante face à ce décalage entre l'offre et la demande.

Clarisse Andry

## LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

ET SI VOTRE LEGS  
PERMETTAIT PLUS  
DE RENCONTRES  
ENTRE AVEUGLES  
ET CHIENS GUIDES ?

© Philippe Bligny

Tom et Frenchy,  
son chien guide.



**Tous ensemble et dans toute la France, nos écoles de chiens guides d'aveugles et notre fédération mettent tout en œuvre pour éduquer des chiens guides et les remettre gratuitement à des personnes aveugles ou malvoyantes.**

En transmettant vos biens à l'une de nos associations, vous participez concrètement à ces rencontres qui redonnent mobilité et autonomie aux personnes handicapées visuelles dans leur vie quotidienne.

**Toutes nos associations sont exonérées de droits de succession et utilisent donc l'intégralité de votre legs pour leurs missions.**



Pour obtenir des renseignements sur le legs, demandez en toute confidentialité notre brochure gratuite, contactez **Émilie BALANDRAS** au **04 74 00 60 11**.



[www.lyon-chiensguides.fr](http://www.lyon-chiensguides.fr)

PUBLI-COMMUNIQUÉ

## INTERVIEW DE STANLEY NAHON

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE RENÉE COSTES VIAGER



### *Le viager intéresse de plus en plus, comment expliquez-vous ce phénomène ?*

Le contrat de vente en viager est un contrat juridiquement très encadré et est l'une des premières formes de retraite. Celui-ci a fait son entrée dans le code civil en 1806 et reste inchangé depuis. Le viager continue de représenter un contrat équilibré entre un crédientier, qui bénéficie de revenus complémentaires, et un débirentier, qui souhaite investir pour son futur. Cette transaction a l'avantage d'offrir un complément de retraite au vendeur sans qu'il n'ait à modifier son quotidien. Les mentalités évoluent et le viager est de plus en plus perçu comme une solution gagnant-gagnant. Le viager offre aux deux parties des avantages réels s'il est bien encadré et accompagné par des professionnels spécialisés.

### *Constatez-vous une augmentation du nombre de transactions ?*

Oui, le marché du viager est en croissance. Le viager constitue aujourd'hui une réponse adaptée aux enjeux contemporains liés à l'allongement de la durée de vie et à la baisse tendancielle des pensions de retraites, deux enjeux importants pour la société française. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait progresser de plus de 8 millions d'ici 2040 (INSEE).

### *Vous parlez d'investissement éthique et attractif, pourquoi ?*

Investir en viager répond à des objectifs différents. L'investisseur peut y recourir pour développer et diversifier son patrimoine, créer une épargne mensuelle future, préparer sa retraite ou pour investir en immobilier sans risques, avec une fiscalité avantageuse et une forte rentabilité. Le viager offre aux débirentiers un placement sécurisé de moyen/long terme, une rentabilité de 6-8 % par an en moyenne, l'acquisition d'un bien sans recours au crédit bancaire, un prix de vente diminué grâce à la décote d'occupation qui correspond à un « loyer théorique » payé

par les vendeurs occupants et un cadre fiscal très favorable. Il n'y a pas de fiscalisation des loyers théoriques (Droit d'Usage et d'Habitation). C'est enfin dynamiser son épargne en permettant aux seniors de mieux vivre leur vieillesse.

### *Le viager est-ce risqué ?*

Non, à condition que le contrat de vente soit bien rédigé. Renée Costes Viager travaille systématiquement avec les notaires. La vente est enregistrée par un acte authentique établi chez le notaire. Une hypothèque de premier rang est prise par le notaire le jour de la signature de la vente, celle-ci est assortie du privilège de vendeur avec clause résolutoire. La collaboration entre un professionnel et le notaire est la garantie pour les clients d'une transaction équilibrée et sécurisée.

### *La vente en viager peut-elle être réalisée entre particuliers ?*

Cela est très rare. En effet, la vente en viager étant technique et complexe, il est préférable de s'adresser à un spécialiste. Le Cabinet Renée Costes Viager est le numéro 1 du viager au niveau national avec 40% de part de marché. L'entreprise dispose également du seul centre de formation dédié au viager en France. Nos 80 conseillers experts en viager accompagnent des clients dans toutes les régions de France.

### *Pouvez-vous nous présenter brièvement Renée Costes Viager ?*

Le Groupe Renée Costes Viager est le N°1 du viager en France. Il accompagne près d'un millier de transactions par an et apporte son expertise à des investisseurs institutionnels et des family offices dans leurs investissements viager. Il est notamment opérateur du fonds viager CERTIVIA, un fonds de 150 millions d'euros créé par une dizaine d'investisseurs institutionnels (La Caisse des Dépôts, CNP Assurances, Ag2R La Mondiale, Uneo, Suravenir entre autres).

Renée Costes Viager  
84 rue de Lévis - 75017 PARIS

0 810 500 600 Service 0,05 € / appel + prix appel

Du lundi au vendredi : 9h à 19h  
Le samedi : 9h à 13h et 14h à 17h

contact@costes-viager.com  
www.costes-viager.com



## Ventes aux enchères : un marché qui séduit les particuliers

**L**es ventes aux enchères volontaires (différentes des ventes judiciaires, qui sont contraintes) permettent aux particuliers de vendre leurs biens mobiliers aux enchères publiques. Ce mode de vente a connu une forte progression en 2015 et intéresse de plus en plus de Français. Le marché est d'ailleurs en constante évolution, que ce soit avec les biens « en vogue » ou le développement du numérique.

### Ventes volontaires : comment ça marche ?

Le personnage central d'une vente aux enchères volontaire est le commissaire-priseur. C'est lui qui est habilité à estimer et fixer la mise à prix du bien, puis qui anime la vente. Il exerce en tant qu'opérateur de vente volontaire, à titre individuel ou au sein d'une société. Tout opérateur de vente doit se déclarer auprès de l'autorité de régulation, le Conseil des ventes volontaires des meubles aux enchères publiques. Les clients sont alors assurés qu'il remplit toutes les conditions légales exigées. « Acheter aux enchères en France présente comme avantage majeur, en plus de l'importance de l'offre, la sécurité de l'achat, confirme Laurent Martin, commissaire-priseur à l'Hôtel des ventes Martin-Bailly et associés à Metz. Les commissaires-priseurs

*engagent leur responsabilité lorsqu'ils rédigent la désignation d'un lot. Un recours pour non-conformité de l'article avec l'annonce qui en est faite est dès lors possible. Il est recommandé de demander un 'rapport de condition' auprès de la maison de vente avant de se décider à enchérir si l'on ne peut examiner le lot de visu. »*

Cette sécurité bénéficie également au vendeur qui mandate l'opérateur par un contrat écrit appelé « réquisition de vente ». « Vendre aux enchères permet de voir son bien proposé à une clientèle justement mise en confiance, tout en bénéficiant des conseils d'un professionnel du marché de l'art, souligne Laurent Martin. Cela permet également de vendre en toute transparence, en mettant en concurrence la totalité des acheteurs potentiels, afin d'obtenir le vrai prix du marché. »

Souvent associés aux objets d'art ou de collection, les ventes aux enchères concernent cependant tous biens mobiliers. « Les commissaires-priseurs sont habilités à vendre aux enchères les biens meubles corporels, c'est-à-dire tout bien physique pouvant être déplacé, précise Thierry Pomez, commissaire-priseur à l'Hôtel des Ventes de Troyes. Cela va de la chaise et la table jusqu'aux bateaux ou avions, en passant par les

animaux (ventes de chevaux à Deauville, animaux de ferme...), les bijoux, les objets d'art et de collection, mais également tout type de matériel industriel, de la perceuse à la grue de chantier en passant par la presse hydraulique ou encore la fraiseuse. Certains biens voient leur vente interdite ou soumise à une réglementation stricte : armes de guerre, espèces protégées, objets pouvant heurter la sensibilité du public (objets nazis, de torture, etc.). En revanche, les commissaires-priseurs n'interviennent jamais dans les ventes aux enchères immobilières (réservées aux notaires, ndlr). »

Les opérateurs de ventes voient donc se succéder de nombreux types de biens, « depuis les objets courants usuels de fond de maison dans le cadre de successions, jusqu'aux objets d'art (meubles anciens, tableaux, objets de décoration, ...) et de collection (mode, design, numismatique, livres, jouets, militaria, timbres et cartes postales, ...), provenant pour une bonne partie de successions, de dépôts volontaires suite à un changement de goût, à un déménagement, à un partage, ... explique Thierry Pomez. Une part importante de notre activité concerne également le matériel industriel ». L'activité et les biens proposés varient également selon les générations : comme pour tout marché, l'offre et la demande évoluent. « Mon domaine d'activité était également partagé entre les principales catégories : tableaux, bijoux, objets d'art et mobilier, analyse Laurent Martin. Aujourd'hui je présente davantage de bijoux et de montres (d'hommes) que de tableaux, anciens en tout cas. Par ailleurs les grands vins et les vieux alcools font l'objet d'une très forte demande ».

### Une forte progression des ventes, malgré une image élitiste persistante

Les Français semblent de plus en plus séduits par ce mode d'achat. C'est en tout cas ce qu'a constaté le Conseil des ventes lors de son enquête annuelle : les ventes ont globalement progressé de 10% en 2015, avec un montant total adjugé à 2,7 milliards d'euros. Mais cette croissance ne touche pas tous les secteurs. « Il convient de remarquer que cela est dû au développement de certains domaines de vente (véhicules, chevaux) alors que d'autres régressent (mobilier et peinture de petite et moyenne facture), souligne Laurent Martin. Le changement des goûts, corollaire de l'évolution des modes, est la cause principale du phénomène. »

Cette évolution peut pourtant paraître surprenante, au regard de l'étude réalisée par l'institut Harris Interactive<sup>1</sup>. Car si plus d'un quart des personnes interrogées déclare avoir déjà participé à une vente aux enchères, et 16% d'entre eux ont prévu d'y participer dans les six prochains mois, il ressort également qu'elles restent perçues comme réservées à des « initiés » pour 8 Français sur 10, et compliquées voire risquées pour 6 Français sur 10. Les ventes aux enchères continuent d'être associées à l'acquisition d'objets rares et de collection, et à la « vente passion ».

Comment, alors, changer l'image de la vente aux enchères ? « Il est important de toujours attirer un nouveau public, et surtout un jeune public, confirme Thierry Pomez. Force est de constater que ce

1 - Étude quantitative réalisée en ligne par l'institut Harris Interactive du 31 mai au 2 juin 2016, auprès d'un échantillon de 997 répondants âgés de 18 ans et plus, représentatif de la population française sur des critères de sexe, d'âge, de CSP et de régions (Méthode des quotas et redressement appliquée).



#### Inventaires – ventes aux enchères

Notre expertise est au service de la valorisation de vos objets, dans toutes les spécialités (bijoux, tableaux, sculptures, objets d'art et de décoration, céramique, mobiliers, vins, monnaies, timbres...) et dans le cadre de ventes aux enchères publiques.

Nous sommes également à votre disposition pour tout inventaire successoral, de partage ou d'assurance.

Nous estimons gracieusement vos biens chaque mardi et jeudi matin à l'Hôtel des Ventes d'Abbeville et chaque mercredi à l'Hôtel des Ventes d'Amiens.

#### **Maître Frédéric DELOBEAU Commissaire-Preneur habilité et judiciaire**

237 rue Jean Moulin - 80000 AMIENS  
tél. : 03 22 95 20 15 - fax : 03 22 95 15 06  
e-mail :  
secretariat@hoteldesventesamiens.com  
Site : www.hoteldesventesamiens.com

91 rue du Château d'Eau - 80100 ABBEVILLE  
tél. : 03 22 19 06 52 - fax : 03 22 20 42 88  
e-mail :  
secretariat@hoteldesventesabbeville.com

*travail de vulgarisation est facilité par le succès des nombreuses émissions de télévision mettant en scènes les ventes aux enchères. Nous-mêmes co-animons une émission avec notre chaîne de télévision locale intitulée « Objet d'une histoire, histoire d'un objet », visant, en trois minutes, à parler d'un objet d'art et à en vulgariser la connaissance. Les maisons de ventes aux enchères s'adaptent aussi aux nouveaux goûts du public, et plus particulièrement des jeunes, en proposant de nouveaux marchés : ventes de design, de mobilier industriel, de mode, de bandes dessinées, de street art, etc. Elles essaient également d'être plus attractives en étant de plus en plus attentives à leur communication à travers des chartes graphiques plus travaillées, plus attirantes. Certaines participent également à initier ce public, en organisant des événements tels conférences, expositions d'artistes contemporains, en l'informant de leurs activités et de leur actualité via les réseaux sociaux. Faces aux crises actuelles, les hôtels des ventes mettent aussi en avant « l'achat matin », peu onéreux, s'adressant à de jeunes ménages ou des étudiants privilégiant le « recyclage » d'objets durables et ayant une histoire, permettant de se singulariser par rapport aux meubles et objets standardisés». Des initiatives qui aideront les novices à faire le premier pas, et qui surtout créeront de nouveaux adeptes. Car selon Thierry Pomez, une fois un pied mis dans une salle des ventes, on ne la quitte plus : « Si le processus des enchères peut paraître intimidant, il suffit d'y goûter une fois pour être conquis par son aspect ludique. Il n'y a qu'à voir l'ambiance très bon enfant des ventes courantes où se mêle tout type de public pour s'apercevoir que les ventes*

*aux enchères sont accessibles à tout un chacun, sans cérémonial. »*

### **L'innovation par le numérique : le tournant indispensable**

Comme de nombreuses professions, les opérateurs de ventes volontaires ont adopté le numérique pour développer leur marché. Selon les chiffres récoltés par le Conseil des ventes, 71% des opérateurs déclarent avoir réalisé des ventes électroniques. Et les chiffres des ventes en ligne ne cessent d'augmenter : en 2015, le montant des enchères en ligne représente 825 millions d'euros (31% de plus qu'en 2014).

Un moyen de toucher un nouveau public, en France ou ailleurs. « *Il est indéniable que ce vecteur révolutionne, comme dans d'autres domaines, le secteur d'activité des ventes aux enchères, atteste Thierry Pomez. D'abord, comme source d'information et de communication permettant, par des systèmes d'alerte, d'informer n'importe quel amateur ou collectionneur à travers le monde, mais surtout à côté de chez soi, de la mise en vente de ce qui les intéresse. D'autre part, la réactivité que crée internet permet un échange d'informations complémentaires immédiat (état de l'objet, envoi de photos de détail, ...), à même de rassurer l'acheteur potentiel et de lui faciliter ainsi les informations et l'achat. Internet crée un extraordinaire accroissement d'acheteurs potentiels. Ensuite, comme moyen d'enchérir en direct « en live » pendant le déroulement d'une vente depuis leur ordinateur chez eux, ce qui séduit une nouvelle génération d'acheteurs novices qui, pouvant se sentir mal à l'aise dans une salle des ventes, voient*

#### **La rémunération des opérateurs de ventes volontaires**

Les opérateurs sont rémunérés par les frais de vente, dus par le vendeur, et par les frais d'adjudication, dus par l'acheteur. Les premiers sont un pourcentage prélevé sur le produit de la vente. Ils comprennent le service fourni mais également les dépenses liées à l'expertise, le catalogue ou encore la publicité. Des frais de transport ou de magasinages, des honoraires d'experts, ainsi que les taxes fiscales et le droit de suite peuvent s'ajouter à ces frais de vente.

De son côté, l'acheteur doit payer des frais représentant une part du « prix marteau » (le prix d'adjudication). Ce pourcentage est généralement compris entre 15 et 25% hors taxe. Ces frais sont indiqués dans les conditions de vente et doivent être annoncés publiquement avant la vente.

dans le net un canal d'achat moins intimidant, d'autant que ce mode d'achat lui est familier et est perçu comme un gain de temps. Tous ces éléments participent à une progression de l'activité, à un pourcentage de lots vendus en augmentation, mais également à une remise en question des process et à une adaptation permanente, ce qui est dynamisant et stimulant.» La profession ne craint pas forcément la concurrence des sites d'annonces ou de courtage en ligne, n'ayant pas les mêmes services à offrir. « Ils n'ont aucune fonction de conseil et n'effectuent pas de prise, souligne Laurent Martin. In fine ils désengorgent notre activité et nous permettent de nous consacrer à une marchandise plus ciblée. »

Mais l'évolution numérique n'est pas le seul changement survenu : depuis la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, les notaires et les huissiers de justice peuvent également organiser et réaliser des ventes aux enchères volontaires. A condition que cette activité soit accessoire, et qu'ils aient suivis une formation de 60 heures imposée par voie réglementaire. Quelle sera l'influence de l'arrivée de ces nouveaux acteurs sur le marché ? Affaire à suivre.

Clarisse Andry

#### Les produits des ventes aux enchères sont-ils imposés ?

En principe, aucune taxe n'est appliquée sur les plus-values réalisées sur la vente de meubles. Seule exception : les biens mobiliers considérés comme des objets d'art, de collection ou d'antiquité. Ce critère est apprécié selon la rareté du bien, son ancienneté, sa provenance ou son intérêt historique. Aucune taxe n'est due si le produit de la vente est inférieur à 5000 euros. Au delà, peut être appliquée une taxation forfaitaire de 10,5% du prix de vente pour les métaux précieux, et de 6,5% pour les bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité. Le vendeur peut également opter pour le régime de droit commun de taxation des plus-values, à hauteur de 19% du montant de la plus-value, réduite à 5% par année de détention à partir de la deuxième année. Le vendeur est exonéré de la taxe s'il détient le bien depuis au moins 22 ans.

ESTIMATIONS - PARTAGES - VENTES AUX ENCHÈRES

François-Xavier LALANNE (1927-2008) et Manufacture de SÈVRES  
Canard aux nénuphars - Surtout de table  
Adjugé 91 200 € le 21 mai 2016

**Troyes**  
**BOISSEAU POMEZ**

HÔTEL DES VENTES DE TROYES  
1, RUE DE LA PAIX | 10000 TROYES  
TÉL. 03 25 73 34 07 | FAX 03 25 73 14 39  
contact@boisseau-pomez.fr  
www.interencheres.com/10001

ivoire  
TROYES

944 2002 001

Publicité



## Les associations culturelles et de sauvegarde du patrimoine

**L**es images de Daech faisant exploser les colonnes de la cité antique de Palmyre, dans le cadre d'une politique générale de destruction du patrimoine, resteront gravées dans tous les esprits. Sous nos yeux le site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et qui avait traversé les millénaires a été anéanti en quelques secondes. Des associations luttant pour la préservation de la culture, du patrimoine et des monuments historiques ne cessent d'alerter la communauté internationale sur la gravité de ces faits. Elles nous rappellent que si la sauvegarde de la culture n'est pas une question de survie, elle demeure en revanche un des derniers bastions de la vie.

Le paysage des associations culturelles et de sauvegarde du patrimoine est assez différent de ceux des associations humanitaires ou de protection de l'environnement qui occupent le devant de la scène médiatique. Les structures sont plus petites et agissent à des échelles locales. Les modes d'action sont divers : du don aux chantiers bénévoles. Enfin, si la fiscalité peut paraître moins intéressante que dans d'autres domaines, comme la santé où les associations reconnues d'utilité publique sont légion, certains mécanismes demeurent particulièrement avantageux.

### Un paysage associatif atypique

Les associations culturelles seraient aujourd'hui plus de 200 000 et 40% d'entre elles auraient moins de quinze ans d'ancienneté comme le révèle une étude de l'AME1901. Contrairement aux associations pour la protection humanitaire, de l'environnement ou des animaux qui sont des secteurs dominés par des géants implantés depuis des dizaines d'années et très fertiles en création d'emploi, le paysage des associations culturelles est composé essentiellement de petites structures, jeunes, au rayonnement local et fonctionnant sur la base du bénévolat.

C'est un domaine où les financements sont particulièrement difficiles à trouver. Les salariés y sont donc rares et les emplois précaires.

Les bénévoles sont nombreux à choisir ce secteur. Selon une enquête France Bénévolat-IFOP, « *l'évolution de l'engagement bénévole associatif en France de 2010 à 2016* », 17% des bénévoles choisissent le secteur de la culture, après 27% pour le social, 24% pour le sport et 21% pour les loisirs. C'est un domaine qui a l'avantage de valoriser toutes les compétences, contrairement au domaine de la santé qui exige des qualifications pointues.

### Une fiscalité incitative

La fiscalité des dons, donations et legs aux associations culturelles et de préservation du patrimoine est moins incitative que dans d'autres secteurs associatifs car le nombre d'associations reconnues d'utilité publique est moins important. Toutefois, selon la situation du donateur, particulier ou entreprise, certains dispositifs comme la loi Malraux ou le mécénat d'entreprise rendent le secteur attractif dans le cadre d'une démarche d'optimisation fiscale.

La loi dite Malraux (loi n° 62-903 du 4 août 1962) complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière encadre la préservation et la mise en valeur du patrimoine de France. Elle permet aux propriétaires d'immeubles présentant « *un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles* » de déduire de leur impôt jusqu'à 30% du montant des travaux et dans la limite de 100 000 euros par an.

### Le mécénat d'entreprise

Le mécénat d'entreprise connaît un succès croissant. Selon le baromètre du mécénat d'entreprise en France, publié par Admical, une structure accompagnant les entreprises dans la mise en oeuvre d'une politique de mécénat, 170 000 entreprises se sont engagées dans une telle démarche. Si le secteur d'action privilégié demeure le social (29% des entreprises), la culture arrive en seconde place (24%), ce qui représente un budget de 500 millions d'euros pour l'année passée. Ce mécénat peut s'exprimer en numéraire, en nature ou en compétence. Il peut revêtir trois formes : l'achat de biens culturels présentant le caractère de trésors nationaux, le don à une œuvre d'intérêt général (ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, de la langue et des connaissances scientifiques françaises) ou encore le versement en faveur de l'achat public de biens culturels présentant le caractère de trésors nationaux ou un intérêt majeur pour

le patrimoine national. Chacune de ses formes permet de bénéficier d'un régime fiscal intéressant. Par exemple, l'achat de biens culturels présentant le caractère de trésors nationaux octroie un taux de réduction fiscale de 40% du montant de l'acquisition dans la limite du plafonnement global des avantages fiscaux.

### Des acteurs majeurs

Pour ceux qui souhaiteraient investir du temps ou de l'argent dans les associations culturelles ou de préservation du patrimoine, voici une liste non exhaustive d'acteurs majeurs. Toutefois, en raison du caractère très local des associations de ce secteur, la meilleure solution est de se renseigner auprès d'un interlocuteur de confiance tel qu'un notaire ou une municipalité qui sauront aiguiller les choix du donateur.

### Le G8 Patrimoine

Le G8 Patrimoine est un groupement d'associations nationales du patrimoine bâti et paysager. Les associations membres soutiennent mutuellement leurs actions mais surtout participent activement au débat public sur les politiques mises en oeuvre dans leur secteur. Elles sont membres du Groupe national d'information et de concertation sur le patrimoine officialisé par arrêté ministériel et qui contribue à l'élaboration de textes législatifs ou réglementaires. Le groupement ne reçoit pas lui-même de don mais il est possible de donner à ses associations, toutes reconnues d'utilités publiques et donc permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt. Ces associations sont les suivantes : la Fédération patrimoine-environnement, la Demeure historique (DH), la Ligue Urbaine et Rurale (LUR), Maisons Paysannes de France (MPF), Sauvegarde de l'Art Français (SAF), Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France (SPPEF), Vieilles Maisons Françaises (VMF), la Fondation du Patrimoine, la Fondation pour les monuments Historiques.

A titre d'exemple, le site de la SPPEF permet de faire des dons en ligne tout en les attribuant à un chantier précis. Ainsi, le

donateur pourra choisir entre le Palais Garnier, les Serres d'Auteuil ou les domaines nationaux. De la même façon, la MPF permet d'attribuer ses dons à une région en particulier pour promouvoir la maison paysanne traditionnelle.

Citons également l'association Patrimoine Environnement qui réunit sous un portail diverses associations et leur fournit une boîte à outils pour se développer, se faire connaître auprès du public, participer au débat public... Pléthore d'associations mettent également en place des chantiers bénévoles qui permettent à chacun de transformer ses vacances en exercice citoyen dans une ambiance conviviale et propice à la découverte du patrimoine national.

### Les associations culturelles

Les associations culturelles agissent dans divers secteurs. La majorité d'entre elles soutiennent le spectacle vivant (danse, musique, théâtre, marionnettes, contes, cirque), les autres se consacrent aux arts visuels, aux médias associatifs...

L'association TENRI, association culturelle franco-japonaise, permet par exemple de construire des ponts entre les différentes cultures en proposant des cours de japonais, des spectacles traditionnels, des ateliers de gastronomie...

Autre exemple, l'association Volontariat et Soutien par l'Art (VsArt) organise des animations culturelles pour venir en aide aux enfants hospitalisés, jeunes de quartiers défavorisés, personnes âgées ou handicapées, ainsi qu'aux sans-abri et aux personnes en détention. Il est possible de soutenir ces actions en devenant bénévole. Chacun pourra alors jouer un rôle en fonction de ses compétences: intervenant pour les artistes ou les conférenciers, accueillant, accompagnateur ou personnel administratif.

L'association Accès Culture se consacre à la mise en place de services d'accessibilité au spectacle vivant pour les personnes aveugles ou malvoyantes par le biais de l'audiodescription et pour les personnes sourdes ou malentendantes avec des adaptations en langue des signes et du surtitrage. Elle travaille en partenariat avec plus de 70 théâtres et opéras en France.

L'association Cultures du coeur utilise la culture comme levier d'insertion et de remobilisation pour permettre aux personnes en état d'exclusion de retrouver du lien social. Elle oeuvre pour que les lieux culturels retrouvent une certaine mixité du public. Outre le travail des bénévoles, l'association est soutenue par de nombreux acteurs publics institutionnels et des mécènes privés, tel que le Crédit Mutuel, la Fondation SNCF, la Fondation SCNF. Au delà de l'action sociale, ces derniers bénéficient d'une fiscalité intéressante en soutenant de telles actions.

L'association Peuple et culture est un réseau d'éducation populaire réunissant des associations luttant contre les inégalités culturelles et pour le droit de savoir tout au long de la vie. Son portail internet permet de découvrir de nombreuses associations et d'affiner son choix.

Cette liste non exhaustive offre un premier aperçu de l'éclectisme des associations culturelles et de sauvegarde du patrimoine ainsi que des modalités d'engagement. Toutefois, pour plus d'information sur les acteurs locaux, il ne faut pas hésiter à se rapprocher d'un notaire qui saura à la fois indiquer des acteurs de confiance et des mécanismes de dons les plus adaptés.

*Sarah-Louise Gervais*



## Soutenez Retina France Donnez et léguiez pour la vue...

Grâce à vos dons et legs, l'association Retina France peut poursuivre ses actions :

- Financer la Recherche Médicale en Ophtalmologie
- Apporter aide, information, soutien aux personnes atteintes des maladies de la vue
- Organiser des colloques médicaux, des campagnes de sensibilisation et de prévention auprès du grand public

➔ Pour plus d'informations, contactez le service Dons et legs  
au 05 61 30 20 50 ou rendez-vous sur [www.retina.fr](http://www.retina.fr)

Association Retina France  
2 chemin du Cabirol - CS 90062 - 31771 COLOMIERS Cedex





## Découvrir le sud de la France, royaume de nature

Du pays Basque à la frontière italienne, le sud de la France est un territoire extrêmement riche et vaste, et nous vous proposons ici de le découvrir par le prisme de son extraordinaire patrimoine naturel : depuis les parcs de la Provence jusqu'à ceux des Pyrénées, en passant par les espaces marins protégés du littoral méditerranéen, le sud de la France est un havre de nature et d'activités au grand air.

### Le Sud par les parcs naturels

#### Le Parc du Verdon

Entre Manosque et Castellane, se trouve le parc naturel régional du Verdon. Véritable réservoir de biodiversité, avec près d'un tiers des espèces florales recensées en métropole, le parc compte en outre une grande faune sauvage, à l'image du griffon ou du lynx. En partant de Castellane, surplombé par son impressionnant roc, pour descendre vers le lac de Sainte-Croix, le choix s'offre aux randonneurs de partir vers le Var ou bien vers les Alpes-Maritimes, séparés par le cours du Verdon – avec en prime des points de vue de rêve, dont le bien-nommé « point sublime » à Rougon (06), l'un des plus beaux panoramas sur les gorges du Verdon. D'autres préféreront suivre doucement la rivière en canoë ou kayak, pour profiter des sensations fortes de ces gorges qui, montant jusqu'à 700 mètres, sont les plus hautes d'Europe. Ils glaneront au passage un aperçu des grottes où vécurent nos ancêtres pendant des centaines de milliers d'années.

#### Les Causses du Quercy

Territoire de plateaux arides, de vallées fertiles, et de grottes profondes, le parc des Causses du Quercy est un lieu fascinant, à explorer selon votre goût : une randonnée sur

les plateaux, avec leurs paysages grandioses et le ciel nocturne le plus pur de France ; une escapade en gabare – embarcation typique des marchands sur les rivières – le long de la Dordogne, classée par l'UNESCO comme « réserve mondiale de biosphère » ; ou encore une aventure dans les profondeurs terrestres, avec les grottes préhistoriques magnifiquement préservées de Pech-Merle, ou le gouffre de Padirac et sa rivière souterraine. Entre deux activités, restaurez-vous à Saint-Cirq-Lapopie, qui surplombe le Lot, ou au merveilleux Rocamadour, village médiéval suspendu au-dessus du canyon de l'Alzou. Ce sera l'opportunité de déguster des spécialités locales, telles que les truffes noires du Quercy ou les fromages locaux, comme le Rocamadour par exemple !

#### Les Cévennes

Découvrir les Cévennes, c'est rentrer dans un paysage singulier, où les flancs de montagnes ont été redessinés génération après génération par la construction de terrasses, aujourd'hui pour beaucoup effondrées et en friche, et par la plantation de forêts d'arbres nourriciers, en premier lieu des châtaigniers. Le parc des Cévennes se retrouve ainsi le plus boisé de tous les espaces protégés de la métropole et offre donc l'occasion de randonner pendant des jours en immersion

dans la forêt. L'une des plus belles manières de le traverser est certainement le chemin dit de Stevenson, du nom de l'écrivain, qui partit du Puy-en-Velay pour rejoindre Saint-Jean-du-Gard en passant par le Mont Lozère et la très jolie ville de Florac. Comme l'auteur de *L'Île au trésor* lui-même l'avait fait, il est possible de louer un âne pour profiter des paysages sans avoir à porter ses bagages. Vous profiterez alors encore mieux des singularités de la faune locale, comme par exemple la réintroduction des vautours, et celle de chevaux dits de Przewalski, qui vivent désormais en troupeau sauvage sur la cause Méjean. Pour mener au mieux toutes ces activités, le parc a su intelligemment développer l'écotourisme, et il offre une pléiade d'hébergements de charme, depuis le mas traditionnel jusqu'aux yourtes, roulettes colorées, et autres habitats suspendus dans les arbres.

### Les Préalpes d'Azur

C'est dans l'arrière-pays grassois, entre la côte cannoise et les hautes montagnes du Mercantour, que l'on découvre le Parc des Préalpes d'Azur, ses paysages de gorges et de forêts. Vos randonnées pourront s'y dérouler aussi bien au faite des montagnes, comme au col de Castellaras, que sous la terre, grâce à une toute singulière « via souterrata », sorte de via ferrata souterraine qui vous permettra d'expérimenter les joies de la spéléologie en toute tranquillité. Le parc propose aussi des week-ends thématiques autour des savoir-faire locaux traditionnels, comme les herbes aromatiques, la culture de l'olive ou la vannerie.

### La Camargue

« Battus de soleil et de vent / Perdus au milieu des étangs / On vivra bien contents / Mon cheval, ma Camargue et moi ». Ces paroles de Georges Brassens ont encore ajouté à la légende de ce territoire unique logé entre les deux bras du Rhône, qui est par ailleurs le premier site français en nombre d'hivernants accueillis chaque année (122 000 oiseaux, devant le Bassin d'Arcachon). Devenue parc naturel, la Camargue doit une partie de sa notoriété à la présence de milliers de flamants roses lors de leur période de reproduction, notamment dans les étangs du Fangassier et de Vaccarès. Sarcelles, bécassines ou autres rapaces y font également une escale

hivernale avant de rejoindre Gibraltar pour traverser la Méditerranée. Profitez au maximum de ce lieu en le parcourant à cheval ou à pied, en prenant par exemple pour point de départ le domaine de la Tour de Valat, qui a su habilement travailler à la protection de son territoire.

### Les Pyrénées de parc en parc

En montant depuis Perpignan, le premier espace protégé à vous ouvrir les bras est le parc des Pyrénées catalanes, situé entre Andorre et le Pic du Canigou. En plus d'être un domaine exceptionnel de randonnées à pied et à ski, il est possible de le traverser en grande partie par le Train jaune, qui parcourt depuis 1910 les paysages montagneux entre Villefranche-de-Conflent et Latourde-Carol. Pour un arrêt plaisir, les bains de Dorres sont réputés depuis le Moyen Âge pour leurs thermes extérieurs avec vue sur le massif du Puigmal.

En continuant vers Foix, la ville d'Henri IV, vous tomberez nez à nez avec le parc naturel des Pyrénées ariégeoises. Véritable paradis naturel, les étapes de vos randonnées seront la grotte du Mas d'Azil, et celles de Lombrives et de Niaux à Tarascon-sur-Ariège, aussi bien que la cascade d'Ars, le cirque de Cagateille ou la réserve naturelle du Mont Valier, riche entre autres espèces de ces oiseaux magnifiques que sont le grand Tétraz et le gypaète barbu.

Enfin, en se rapprochant de l'océan, vous trouverez le parc national des Pyrénées et ses merveilles naturelles, au premier rang desquelles le Cirque de Gavarnie, dont Victor Hugo disait dans un de ses poèmes : « C'est une montagne et une muraille tout à la fois / C'est l'édifice le plus mystérieux des architectes / C'est le colosseum de la nature ». Parmi les autres sites tout proches et immanquables, on compte la légendaire Brèche de Roland, la réserve naturelle du Néouvielle et ses lacs respirant le calme et l'harmonie, le Pic Du Midi – une ascension réservée aux randonneurs avertis – et, à Cauterets, le lac de Gaube et le Chemin des Cascades. Entre deux excursions, profitez de l'abondance de sites thermaux plus accueillants les uns que les autres : Argelès-Gasozt, Beaucens, Bagnères-de-Bigorre, au pied du Pic du Midi, ou encore Barèges-Sers-Barzun, la plus haute station thermale de France.

### Le Sud par la mer

#### La mer dans toute sa splendeur

Profitez de l'effort de protection de nos littoraux, qui s'est encore développé ces dernières années, et découvrez la mer Méditerranée dans une abondance quasi naturelle grâce aux réserves sous-marines, et notamment aux sentiers sous-marins, qui regorgent de faune et de flore, tout en vous facilitant l'observation. Que vous soyez dans les Alpes-Maritimes, avec l'Anse des Fossettes de St Jean-Cap-Ferrat, ou la Pointe de l'Aiguille à Théoules-sur-Mer, dans le Var, avec « Le Jardin des Mattes » à La Londe-les-Maures, ou encore dans les Bouches-du-Rhône avec le très beau parc national des Calanques, les paysages à couper le souffle s'harmonisent avec la qualité des eaux poissonneuses. Dans les Pyrénées-Orientales, la côte Vermeille offre un bord de mer superbe avec une réserve naturelle entre l'île Grosse, à la sortie du port de Banyuls-sur-mer, et le Cap Peyrefite à proximité de Cerbère, où vous pourrez notamment profiter du merveilleux sentier sous-marin situé en plein milieu de la réserve.

#### Les îles du bord de la côte

La côte méditerranéenne est riche en îles, et si certaines sont si petites qu'elles ne doivent leur notoriété qu'aux bateaux qui venaient jadis s'y fracasser, de nombreuses autres sont des havres de paix et de beauté. Juste en face de Cannes, vous aurez tous les plaisirs à découvrir les îles de Lérins, dotées d'une faune sous-marine préservée, et de lieux historiques marquants, comme le fort royal de l'île sainte Marguerite, où fut emprisonné le légendaire « homme au masque de fer », ou encore le monastère fortifié de l'île de Saint-Honorat, qui fut le premier monastère fondé en Occident au 5<sup>e</sup> siècle. En vous dirigeant vers Hyères, allez explorer le parc national de Port-Cros-Porquerolles, où l'on peut, tout en faisant de splendides ballades entre criques et forêts, observer la plus grande colonie française de puffins cendrés et diverses espèces de faucons.

L'aire protégée offre en plus la possibilité de baignades fantastiques. Sur la route de Marseille, se trouve une autre surprise : l'archipel des Embiez, situé dans la baie de Sanary-sur-Mer, où l'île des Embiez et

le Grand Rouveau permettent de découvrir une nature préservée et des plages de rêve. En passant devant Marseille, ne ratez pas l'archipel du Frioul et les silhouettes de calcaire de Pomègues, Ratonneau, If et Tiboulén. Vous y trouverez des plages charmantes et moins fréquentées qu'en ville, mais aussi le charme épique du château d'If, où est enfermé le Comte de Monte-Cristo dans le roman éponyme d'Alexandre Dumas. La dernière escale est spéciale puisqu'il s'agit des îles de l'étang lagunaire de Bages-Sigean, au bord de la mer entre Narbonne et Port-la Nouvelle : commencez par l'île de Planasse, la plus conviviale, puis accostez sur la romantique île de l'Aute, ou bien encore sur l'ancien village de pêcheurs de La Nadière. Gardez à l'esprit que toutes ces îles sont d'autant plus précieuses qu'elles constituent souvent l'ultime refuge d'espèces (d'oiseaux, notamment) chassées de leurs habitats par l'urbanisation du continent, et elles doivent à ce titre faire l'objet du plus grand respect.

*Jordan Belgrave*

# Vous êtes à la recherche de réponses sur le management de votre étude

## Abonnez-vous gratuitement au Journal du Village des Notaires



**Journal dédié au Management d'une étude notariale**  
vous y trouverez des dossiers pratiques, l'actualité des partenaires,  
veille et actualités juridiques...



Etude : .....

Madame / Monsieur : .....

Prénom : .....

Nom : .....

Adresse : .....

Code Postal : .....

Ville : .....

Mail : .....

Téléphone : .....

Abonnement gratuit au Journal du Village des Notaires

« Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles vous concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il vous suffit de nous contacter en nous précisant vos nom, prénom, adresse, e-mail : par mail à [legiteam@legiteam.fr](mailto:legiteam@legiteam.fr) par courrier à LEGI TEAM, 17 rue de Seine 92100 Boulogne Billancourt »

# SUCCESSIONS ET LIBERALITES (2<sup>ème</sup> partie)

## II. LES LIBERALITES

Il s'agira de faire état des différentes actualités jurisprudentielles ayant trait aux thèmes suivants : testament international et testament authentique (A), l'éviction de l'action en réduction au profit du légataire de la quotité disponible (B), la corrélation entre date de prise d'effet d'une libéralité et le calcul de l'indemnité de réduction (C), la transmission du droit moral et la supériorité de l'usufruit volontaire sur l'usufruit spécial du conjoint survivant sur les droits d'auteurs (D), l'inefficacité de la clause d'attribution intégrale de la communauté sur un bien donné grevé d'un droit de retour (E), l'appréciation des cas de révocation tacite d'une disposition testamentaire (F), et enfin l'appréciation de l'inexécution des charges restreintes au seul donataire (G).

A) « *Le testament international au secours du testament authentique* »

### **Arrêt de la Première Chambre civile de la Cour de cassation du 1er avril 2015 (13-22.367)**

M. Constant X est décédé le 7 novembre 2007 en laissant pour lui succéder des héritiers non réservataires (les consorts X). Un testament authentique reçu le 4 octobre 2007 par M.Z, notaire, instituait comme légataires : Mme Y, sa voisine, M.Marc X et Mme Pascale X, ses neveux et nièces.

Mmes Pascale et Brigitte X, ainsi que MM. Joseph, François, Luc et Franck X ont assigné Mme Y et M. Marc X en nullité du testament.

Leur demande d'annulation du testament a été rejetée par la Cour d'appel de Rennes par un arrêt du 14 mai 2013.

Par suite, Mmes Pascale et Brigitte X, ainsi que MM. Joseph, François, Luc et Franck X se sont pourvus en cassation.

Il convient, dans cette affaire, de s'interroger sur le problème suivant : le non respect du formalisme prévu aux articles 971 à 975 du code civil entraînant l'annulation d'un testament authentique, fait-il obstacle

à la validité de l'acte en tant que testament international ?

La Première Chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt du 1er avril 2015 a énoncé que « *la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'annulation d'un testament authentique pour non-respect des dispositions des articles 971 à 975 du code civil ne fait pas obstacle à la validité de l'acte en tant que testament international dès lors que les formalités prescrites par la Convention de Washington du 26 octobre 1973 ont été accomplies ; qu'ayant constaté que toutes les conditions prévues par la loi uniforme sur la forme d'un testament international avaient été remplies à l'occasion de l'établissement du testament reçu le 4 octobre 2007, la cour d'appel en a justement déduit que cet acte, déclaré nul en tant que testament authentique, était valable en tant que testament international* ».

La Première Chambre civile de la Cour de cassation rappelle que pour que l'acte authentique soit valable, il convient de respecter les dispositions prévues aux articles 971 à 975 du code civil, c'est-à-dire que le testament authentique doit être dicté par le testateur au notaire en présence des deux témoins. Mais, elle précise, que le non-respect de celles-ci ne fait pas obstacle à la validité de l'acte en tant que testament internationale, à condition que soient respectées les formalités prescrites par la Convention de Washington du 26 octobre 1973 ratifiée en France par la loi du 29 avril 1974 et publiée par décret du 8 novembre 1974. Cette convention prévoit que le testament international est reconnu valable en droit français.

La Haute Cour rappelle que les effets d'une norme, prise en application d'un traité international dûment ratifié, même si elle prévoit des conditions plus souples que celles prévues concernant le testament authentique, s'imposent au juge national. En effet, en application de l'article 1er de la loi uniforme sur la forme du testament international figurant en annexe de la convention de Washington, un testament est valable,

sans qu'aucune condition d'extranéité ne soit à remplir, s'il est fait dans la forme du testament international conformément aux dispositions des articles 2 à 5 de ladite loi, c'est-à-dire que le testament international doit être fait par écrit, sans être nécessairement écrit par le testateur lui-même ; que le testateur déclare en présence de deux témoins et d'une personne habilitée à instruire à cet effet que le document est son testament et qu'il en connaît le contenu ; il signe son testament en présence des témoins et de la personne habilitée qui eux-mêmes doivent apposer leur propre signature ; si le testament comporte plusieurs feuillets, chaque feuillet doit être signé par le testateur.

Enfin, elle considère comme non fondé l'argument selon lequel qu'un testament ne peut revêtir la forme d'un testament international sans que le testateur ait au préalable manifesté sa volonté que son testament soit reçu en cette forme.

#### CONSEIL PRATIQUE

Un testament authentique ne respectant pas les conditions de validité édictées par le droit français pourra voir sa validité reconnue en tant que testament international, s'il respecte les conditions prévues par la Convention de Washington.

*B) L'éviction de l'action en réduction au bénéfice du légataire de la quotité disponible*

#### Arrêt de la Première chambre civile de la Cour de cassation du 7 octobre 2015, (n°14-24996)

Le 7 octobre 2015, la première chambre civile de la Cour de cassation est venue préciser les prérogatives d'un légataire de la quotité disponible.

Suivant un acte du 16 décembre 1988, Marie X a donné en avancement d'hoirie à ses trois enfants, Liliane, Nicole et Daniel Y, divers biens immobiliers en s'en réservant l'usufruit. Le même jour, le partage de la succession de Gabriel Y, son époux prédécédé a été effectué. Marie X, Mmes Liliane, Nicole Y et M. Daniel Y ont aussi signé le même jour un acte aux termes duquel ils ont indiqué être nantis de leurs droits dans la

succession de Gabriel Y et se sont obligés ultérieurement à ne revendiquer quoi que ce soit, pour quelque cause que ce soit.

Marie X est décédée le 28 mars 2007 après avoir légué à Daniel Y la quotité disponible. Le partage amiable de la succession de Marie X n'ayant pu être réalisé, Mmes Liliane et Nicole Y ont assigné leur frère en ouverture des opérations de compte, liquidation et partage, et en homologation du projet de partage établi par le notaire chargé de la succession. Toutefois, Daniel Y s'oppose à l'homologation du projet de partage et soutient qu'un expert doit être désigné afin de rechercher si les donations consenties à ses sœurs n'excédaient pas leur part de réserve et de ce fait si la quotité disponible à laquelle il pouvait prétendre, en sa qualité de légataire, n'avait pas été atteinte.

Le 15 mai 2014, la Cour d'appel a homologué le projet de partage et rejette la demande d'expertise de Daniel Y aux motifs que « les donations en avancement d'hoirie avaient été suivies d'un partage égalitaire entre les trois héritiers et que M. Daniel Y ne démontrait pas en quoi ces actes auraient pu porter atteinte à la réserve des trois héritiers » et que « les actes du 16 décembre 1988 en ce qu'ils avaient réalisé un partage partiel, transactionnel et définitif dans la succession des deux parents ne permettaient pas de procéder ultérieurement au calcul de la quotité disponible par la réunion fictive des biens donnés à la masse des biens successoraux. »

Dès lors, M.Y a formé un pourvoi en cassation au moyen notamment que le légataire de la quotité disponible est en droit d'exercer une action en réduction des libéralités et qu'il devait être tenu compte des dispositions testamentaires en ce qu'elles attribuaient à M.Y la quotité disponible, entraînant ainsi un calcul de la quotité avec la masse des biens existants au décès, à laquelle devaient être réuni fictivement l'ensemble des biens donnés en avancement d'hoirie et attribués par ses parents à lui-même et à ses sœurs.

Ainsi, le 7 octobre 2015, la première chambre civile de la Cour de cassation a rejeté le pourvoi au motif que « M. Daniel Y ne peut, en tant que légataire de la quotité disponible, prétendre qu'aux biens laissés au jour de l'ouverture de la succession et ne

dispose d'aucun droit à faire réintégrer les donations antérieures. »

L'article 912 du Code civil met en place le mécanisme de la réserve héréditaire. Ce mécanisme d'ordre public a pour principal objectif de protéger les héritiers réservataires afin que ces derniers soient assurés de recueillir une partie du patrimoine de leur parent.

Dans le cas où des libéralités empiéteraient sur la part de réserve d'un héritier, ces dernières devront faire l'objet d'une réduction au regard des dispositions de l'article 924 du Code civil.

Or, la question qui se posait dans le présent arrêt était de savoir si un légataire pouvait en faire de même lorsque la quotité disponible, qui a fait l'objet du legs, se trouvait empiétée.

C'est en toute logique que les juges du droit ont répondu par la négative. À l'inverse de la réserve héréditaire, le défunt peut librement disposer de la quotité disponible, que ce soit partiellement ou totalement. Dans le cas où la quotité disponible serait entièrement épuisée et que certaines libéralités devaient s'imputer sur la quotité disponible, en aucun cas ces libéralités pourront venir s'imputer sur les éventuelles parts de réserve.

Par conséquent, la quotité disponible ne revêt pas le statut protecteur accordé à la réserve. Quand bien même le de cujus aurait légué la quotité disponible à une personne, aucune disposition ne l'empêche d'effectuer d'autres libéralités par la suite. Le légataire de la quotité disponible n'a dès lors guère la possibilité d'intenter une action en réduction sur certaines libéralités afin que la quotité disponible soit préservée dans son intégralité.

Dès lors, en raison des règles d'imputation de l'article 923 du Code civil et d'éventuelles imputations de libéralités sur la quotité disponible, le légataire de cette dernière ne pourra prétendre qu'au reliquat de sa valeur faisant suite à ces opérations.

En outre, dans le cas où le légataire de la quotité disponible se trouve en concurrence avec d'autres légataires gratifiés par des dispositions testamentaires postérieures, le legs de ce dernier ne s'impute pas prioritairement

par rapport aux autres legs en principe. L'article 926 du Code civil prévoit dans ce cas que l'imputation sur la quotité disponible se fera de manière concurrente. La seule possibilité accordée par la loi afin de privilégier un légataire trouve sa source dans l'article 927 du Code civil. Le testateur doit expressément déclarer que le legs en question devra être imputé en priorité par rapport aux autres.

Aussi, des legs effectués postérieurement à un legs de la quotité disponible ne révoquent pas systématiquement ce dernier si les dispositions des legs ultérieurs ne sont pas incompatibles avec les dispositions des legs antérieurs.

*C) L'importance de la date de prise d'effet de la libéralité pour le calcul de l'indemnité de réduction*

#### **Arrêt de la Première chambre civile de la Cour de cassation du 28 mai 2015 (n°14-15115)**

Par le présent arrêt, la première chambre civile de la Cour de cassation est venue rappeler les modalités de l'exercice de la réduction d'une libéralité excessive en présence d'héritiers réservataires.

En l'espèce, Jean X est décédé le 23 juillet 2007, laissant pour lui succéder ses enfants Bruno et Micheline, ainsi que, par représentation de sa fille prédécédée, son petit-fils William. Un testament olographe daté du 12 juillet 2007 a été rédigé, instituant Mme. Y légataire universelle. Les héritiers ont assigné Mme. Y en réduction de son legs. Le 27 novembre 2013, la Cour d'appel de Paris a estimé que la libéralité a pris effet au jour du décès du testateur, peu important que la légataire ait été tenue de demander la délivrance de son legs aux héritiers réservataires. Ainsi, il y avait lieu de fixer la valeur de l'immeuble situé à Avon à l'époque du décès, en vue de la détermination de l'indemnité de réduction due par Mme. Y. Un pourvoi en cassation a été formé.

Les juges du droit ont été amenés à se prononcer sur le point suivant, à quelle date doit être appréciée la valeur des biens donnés et légués dans le calcul de l'indemnité de réduction en présence d'un legs non délivré dans l'année du décès ?

Le 28 mai 2015, la première chambre civile de la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt rendu par la cour d'appel « en ce qu'il a fixé à 420 000 euros la valeur du bien immobilier sis à Avon entrant dans la succession ». Cette cassation s'est effectuée au visa des articles 924-2, 1004 et 1005 du code civil et selon le motif que « l'indemnité de réduction doit être calculée d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque du partage et en fonction de leur état au jour où la libéralité a pris effet ; qu'il résulte des deux derniers qu'en présence d'héritiers réservataires, à défaut d'une demande de délivrance dans l'année du décès, le legs ne prend effet que du jour de la demande en justice ou de celui de la délivrance volontairement consentie. »

A la lumière de l'article 924-2 du Code civil, le montant de l'indemnité de réduction doit se calculer d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque du partage et selon leur état au jour où la libéralité a pris effet.

Cette disposition législative met en exergue la différence sur le montant de l'évaluation des biens donnés ou légués selon le moment de la prise d'effet du legs et c'est sur ce point que la Cour de cassation est venue préciser la relation entre la date de prise d'effet du legs et la date retenue dans l'évaluation des biens précités. Au regard des articles 1004 et 1005 du Code civil, la prise d'effet du legs peut varier selon les situations.

A la différence des héritiers réservataires qui sont saisis de plein droit de tous les biens de la succession en raison de la mort du de cujus, le légataire universel doit leur demander la délivrance des biens compris dans le testament.

Ainsi, deux cas de figure sont à distinguer : soit le légataire universel aura la jouissance des biens compris dans le testament à compter du jour du décès s'il a effectué la demande en délivrance dans l'année du décès, soit la prise d'effet du legs ne commencera qu'au jour de la demande formée en justice ou au jour où la délivrance aura été volontairement consentie.

Dès lors, selon la date de prise d'effet du legs, il conviendra d'évaluer le montant de l'indemnité de réduction d'après la valeur des biens donnés ou légués en fonction

de leur état au jour où la libéralité a pris effet. Dans le cas présent, la cour d'appel avait estimé que le legs avait pris effet au jour du décès et avait par conséquent basé l'évaluation des biens en fonction de leur état au jour du décès. Or, le légataire universel s'était plaint d'une dégradation du bien qui se répercutait sur la valeur actuelle dudit bien. En l'absence de prise d'effet du legs au jour du décès de par la carence de demande de délivrance au cours de l'année suivant le décès, il n'était guère justifié de retenir la valeur du bien au jour du décès pour le calcul de l'indemnité de réduction prescrite par l'article 924-2 du Code civil.

La Cour de cassation est par conséquent venue rappeler l'importance dans la détermination de la date de prise d'effet du legs en estimant qu'elle ne pouvait se situer au jour du décès si les formalités permettant cette prise d'effet n'avaient pas été effectuées.

#### CONSEIL PRATIQUE

En présence d'éventuelles indemnités de réduction à incorporer dans une liquidation de succession, le notaire devra porter un regard précis sur la date de prise d'effet du legs, qui sera déterminante dans le processus de calcul des indemnités de réduction.

#### D) Les droits d'auteur

##### 1) Le nécessaire respect de la forme testamentaire pour la transmission du droit moral

#### **Arrêt de la Première chambre civile de la Cour de cassation du 28 Mai 2015 (n° 14-14.506)**

La volonté de l'auteur de transmettre le droit moral sur son œuvre doit être exprimée selon les formes requises pour l'établissement des testaments.

Un peintre décède, laissant pour lui succéder ses trois enfants et son épouse. Son exécuteur testamentaire revendique sa qualité d'unique titulaire du droit moral du peintre pour s'opposer à la mise en ligne d'un site internet présentant des œuvres de l'artiste. En première instance puis en appel ses demandes sont déclarées irrecevables pour défaut de qualité à agir en raison de la

nullité du testament olographe qui le désigne. En effet, celui-ci n'a pas été intégralement rédigé de la main du testateur, le mandataire l'ayant partiellement rédigé. Ce dernier forme alors un pourvoi en cassation, alléguant notamment qu'une telle cause de nullité est sans influence sur la validité des dispositions relatives au sort du droit moral post mortem.

La principale question soulevée par ce litige est de savoir si la volonté de transmettre le droit moral sur une œuvre après la mort doit obligatoirement ou non revêtir la forme testamentaire.

Les Hauts magistrats viennent clarifier ce point dans cet arrêt en affirmant que cette volonté doit obligatoirement être exprimée sous la forme testamentaire et confirment la jurisprudence selon laquelle le testament doit nécessairement être écrit de la main du testateur :

*« Mais attendu que la volonté de l'auteur de transmettre le droit moral sur son œuvre doit être exprimée selon les formes requises pour l'établissement des testaments (...) qu'après avoir constaté que le testament n'avait pas été écrit de la main du testateur, la cour d'appel en a exactement déduit que ce testament était nul et qu'il ne pouvait avoir eu pour effet de transmettre le droit moral de l'auteur sur son œuvre. »*

Ainsi, en dépit de l'opinion d'une partie de la doctrine selon laquelle la nature extrapatrimoniale du droit moral justifie l'exclusion des solennités testamentaires, la Cour de cassation décide d'opter pour la sécurité procurée par la forme testamentaire.

## 2) La supériorité de l'usufruit volontaire sur l'usufruit spécial du conjoint survivant sur les droits d'auteur

### **Arrêt de la Première chambre civile de la Cour de cassation, le 8 juillet 2015 (n° 14-18.850)**

La Première chambre civile de la Cour de cassation est venue affirmer la suprématie de l'usufruit volontaire par rapport à l'usufruit spécial.

Un écrivain est décédé en laissant pour lui succéder son épouse et son fils issu de sa

première union. De son vivant, le de cujus avait consenti une donation à son épouse portant sur l'universalité de ses biens et avait rédigé un testament olographe instituant son épouse légataire universelle et gestionnaire de l'ensemble de son œuvre littéraire. Sa veuve décide alors d'opter pour la totalité de la succession en usufruit.

S'estimant lésé, le fils assigne sa belle-mère en réduction de l'usufruit portant sur les droits d'auteurs. Après deux refus de la part des juges du fond, en première instance et en appel, le fils décide de porter l'affaire devant la Cour de cassation.

La demande de réduction se fonde essentiellement sur l'article L. 123-6 du Code de la propriété intellectuelle qui instaure au profit du conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial et indépendamment des droits qu'il tient sur les autres biens de la succession, un usufruit du droit d'exploitation dont l'auteur n'aura pas disposé. Toutefois, si l'auteur laisse des héritiers réservataires, cet usufruit est réduit au profit des héritiers, suivant les proportions et distinctions établies par l'article 913 du Code civil. Le fils estime donc que, conformément à ces dispositions, cet usufruit doit être réduit afin de ne pas porter atteinte à sa réserve héréditaire.

De son côté, la belle-mère conteste cette action en réduction en se fondant sur les dispositions de l'article 1094-1 du code civil qui lui offre la possibilité d'opter pour l'usufruit de la totalité des biens, les droits d'exploitation faisant selon elle pleinement partie de l'assiette sur laquelle porte cet usufruit.

Tout l'intérêt de cette affaire est donc de permettre à la Haute juridiction d'apporter une clarification sur la question de l'articulation entre l'usufruit volontaire et l'usufruit spécial du conjoint survivant, le législateur n'ayant pas envisagé cette délicate question.

La solution dégagée par les Hauts magistrats est d'une appréciable clarté, elle précise que *« lorsqu'en application de l'article 1094-1 du code civil le conjoint survivant est donataire de l'usufruit de la totalité des biens de la succession, l'usufruit du droit*

*d'exploitation dont il bénéficie en application de l'article L. 123-6 du Code de la propriété intellectuelle n'est pas réductible ».*

Un bref rappel des différents usufruits dont il est question dans cet arrêt permettra de mieux appréhender cette solution : l'usufruit volontaire est un usufruit issu d'une libéralité consentie au profit du conjoint survivant pendant le mariage. Conformément aux dispositions de l'article 1094-1, même en présence de descendants issus ou non du mariage, l'usufruit pourra porter sur la totalité des biens du de cujus. L'usufruit spécial confère lui la possibilité au conjoint survivant, offerte par l'article L. 123-6 du code de la propriété intellectuelle, de recueillir l'usufruit des droits d'auteurs du de cujus, à la double condition que celui-ci n'en ait pas disposé et qu'il n'y ait pas eu de jugement de séparation de corps. Cet usufruit est toutefois soumis à réduction s'il porte atteinte à la réserve d'un héritier réservataire. Enfin, l'usufruit légal, prévu à l'article 757 du code civil, permet notamment au conjoint survivant d'opter pour l'usufruit de la totalité des biens à la condition qu'il n'existe pas d'enfant issu d'un seul des deux époux.

En ce qui concerne les fondements de la solution, tout d'abord, s'agissant de l'articulation entre l'usufruit légal et l'usufruit spécial, la situation ne présente pas de difficulté majeure : l'assiette de l'usufruit spécial porte seulement sur les droits d'exploitation tandis que l'assiette de l'usufruit légal porte elle sur tous les autres biens. Par conséquent, ces deux usufruits étant parfaitement indépendants, ils doivent être calculés séparément. Le conjoint survivant peut donc librement choisir de renoncer à l'usufruit spécial et d'opter pour l'usufruit légal ou inversement. En revanche, l'article L. 123-6 du Code de propriété intellectuelle ne faisant pas mention de l'usufruit volontaire des articles 1094 et 1094-1 du Code civil, le présent arrêt permet de lever le doute portant sur l'articulation de ces deux usufruits. La Haute Cour retient que si l'article L. 123-6 du Code de propriété intellectuelle ne fait pas mention de l'usufruit volontaire, il n'y a pas lieu de considérer que ces usufruits sont indépendants (application de l'adage *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*).

Par conséquent, l'usufruit spécial des droits d'exploitation de l'auteur est cumulatif et non exclusif de l'usufruit bénéficiant en droit commun au conjoint survivant. L'usufruit volontaire englobe donc l'usufruit spécial.

En ce qui concerne les conséquences pratiques, l'apport de l'arrêt du 8 juillet 2015 ne doit pas être négligé, il incite les praticiens à adapter leurs conseils. En effet, ils devront à l'avenir avoir conscience que par le jeu de l'article 1094-1 du Code civil, l'auteur d'œuvre de l'esprit a la possibilité de transmettre de l'usufruit à son conjoint en le protégeant d'une éventuelle action en réduction.

Par ailleurs, en l'absence d'enfant non issu des deux époux et dans l'hypothèse où le de cujus n'aurait pas consenti de libéralité au profit du conjoint survivant, il semblerait opportun de conseiller au conjoint survivant de renoncer à l'usufruit spécial. En effet, les droits d'exploitation feront alors partie intégrante de la masse successorale ordinaire. Ainsi, le conjoint survivant pourra opter pour l'usufruit légal de l'article 757 du Code civil ; lequel portera alors sur l'ensemble des biens qui composent la succession.

Selon les hypothèses, l'usufruit légal ou l'usufruit volontaire devront donc être conseillés afin de protéger le conjoint survivant d'une éventuelle action en réduction auquel l'expose l'usufruit spécial.

*E) L'inefficacité de la clause d'attribution intégrale sur un bien donné grevé d'un droit de retour*

#### **Arrêt de la Première chambre civile de la Cour de cassation du 23 septembre 2015 (n°14-18.131)**

Par acte authentique reçu le 31 mars 2004, Madame X, veuve Y, consent à son fils Jacky une donation hors part successorale portant sur la nue-propriété d'un immeuble contenant une clause de droit de retour « *sur le bien donné ou sur ce qui en serait la représentation pour le cas du décès du donataire et de sa postérité* ». Cependant, Jacky Y, décédé sans postérité le 24 juillet 2007, s'est marié avec Madame Z sous le régime de la communauté universelle avec attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant le 26 mai 2007.

Madame X a fait sommation à Madame Z de quitter l'immeuble avant de l'assigner en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation. Il est fait droit à la demande en première instance et Madame Z fait alors appel du jugement. Le 25 mars 2014, la Cour d'appel de Grenoble rend un arrêt confirmatif aux motifs que la donation a été consentie sous condition résolutoire du prédécès du donataire et que celui-ci étant décédé le 24 juillet 2007 sans postérité, la clause de droit de retour joue et réintègre le bien dans le patrimoine de la donatrice.

Madame Z se pourvoit en cassation au moyen que la clause d'attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant s'analyse comme une convention de mariage et non comme une donation selon l'article 1525 alinéa 1er du Code civil. Dès lors, une telle clause a pour effet de faire entrer le bien donné en communauté au jour du décès du donataire, ce qui permet au conjoint survivant de prétendre aux droits de propriété du conjoint successible.

Le 23 septembre 2015, la Première chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi.

La problématique soulevée par cet arrêt est la suivante : en cas de prédécès du donataire, la clause de droit de retour fait-elle obstacle à l'intégration du bien donné dans la communauté universelle du donataire et de son époux ? Si oui, quelles en sont les conséquences sur les droits de propriété du conjoint successible ?

Les juges ont répondu par l'affirmative en énonçant qu' « ayant relevé que la donation avait été consentie sous la condition résolutoire du prédécès du donataire et que la condition s'était réalisée, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses propres constatations rendaient inopérante, n'a pu qu'en déduire que le bien réintérait le patrimoine de la donatrice ; qu'abstraction faite de motifs erronés, mais surabondants, l'arrêt est légalement justifié »

Dès lors que la donation a été consentie sous la condition résolutoire du prédécès du donataire, le bien réintègre le patrimoine de la donatrice suite à la réalisation de la condition. En dépit de la clause

d'attribution intégrale de la communauté au profit du conjoint survivant, celui-ci ne peut bénéficier du droit viager au logement (sous réserve d'être indemnisé pour les impenses effectuées sur l'immeuble).

La Haute Cour rappelle ainsi que l'insertion d'une clause de droit de retour dans l'acte de donation prévoit qu'en cas de décès du donataire sans descendance, et précédent celui du donateur, le bien donné retourne dans le patrimoine du donateur.

La solution emporte de graves conséquences sur la jouissance du conjoint survivant sur le bien donné, il ne peut bénéficier des droits de propriété du conjoint survivant sur l'immeuble objet de la clause de droit de retour. Il n'est plus protégé, ce qui peut le placer dans une situation de précarité.

Quelques mois auparavant, la Cour de cassation a précisé que l'existence dans l'acte de donation d'une clause de droit de retour et d'inaliénabilité ne fait pas obstacle à l'entrée ultérieure du bien donné, au sein de la communauté universelle établie entre le donataire et son conjoint, si telle est la volonté du gratifié <sup>(14)</sup>. Ainsi, à travers cette solution, il est possible de percevoir le caractère « extrême » du régime de la communauté universelle, tel que l'écrivait le Professeur Pierre Catala, en ce qu'elle consacre pleinement l'union des personnes dans celle des biens : *erunt duo in pecunia una*.

Or, par le présent arrêt, la Cour de cassation énonce que la clause de droit de retour intégrée dans l'acte de donation trouve pleine efficacité lorsque la condition résolutoire du décès du donataire sans postérité se réalise malgré l'existence d'une clause d'attribution intégrale de communauté.

#### CONSEIL PRATIQUE

Le notaire doit accentuer son conseil sur les effets de la clause de droit de retour tant au moment de la rédaction de l'acte de donation qu'au moment de la rédaction du contrat de mariage du donataire.

De plus, la pleine efficacité d'une clause de droit de retour intégrée dans une donation, doit se traduire par la rédaction expresse d'une clause stipulant l'interdiction d'entrée

(14) - Civ 1<sup>ère</sup>, 18 mars 2015, 13-16.567, Publié au bulletin.

en communauté ; ou encore par une clause de reprise des apports stipulée en cas de divorce, étant précisé que cette clause ne joue que pour l'avenir, c'est à dire au jour de la liquidation du régime matrimonial. Ce type de clause a été validée par la loi du 23 juin 2006 et introduite dans le code civil à l'article 265 alinéa 3.

*B) L'appréciation des cas de révocation tacite d'une disposition testamentaire*

**Arrêt de la Première chambre civile de la Cour de cassation du 8 juillet 2015 (14-18.875)**

Par acte authentique du 28 décembre 2007, Alain Y donne la nue-propriété de cent-vingt parts de la société civile immobilière de Charenton (SCI) à sa fille, Marielle. La donation a été faite avec réserve d'usufruit au profit du donateur, sa vie durant, puis au profit de M. X à son décès.

Alain Y décède en 2008. Sa fille lui succède. Cependant, M. X assigne Mme. Y en délivrance d'un legs institué par testament olographe daté du 5 décembre 2003 par lequel Alain Y lui a légué une rente viagère mensuelle de 4 580 euros à prélever sur les revenus de la SCI.

Le 7 avril 2014, la Cour d'appel d'Orléans rejette la demande au motif que la donation du 28 décembre 2007 a entraîné la révocation tacite du testament du 5 décembre 2003. En effet, elle considère que le legs d'une rente de 4 580 euros mensuelle est incompatible avec la constitution d'une réserve d'usufruit portant sur cent-vingt parts de la SCI de Charenton, celle-ci dépassant de loin la constitution d'une rente de 60 000 euros par an. De plus, les juges de la cour d'appel considèrent également que la révocation non expresse du testament ne peut résulter que : d'une omission dans l'acte de donation ou, de l'impossibilité pour le donateur de procéder à cette révocation par acte séparé (celui-ci étant décédé seulement quelques jours après l'établissement de l'acte de donation). Ainsi, la volonté du défunt était de révoquer le legs du fait de son incompatibilité avec la donation en usufruit.

M X se pourvoit en cassation au moyen que la révocation tacite des dispositions

contenues dans le testament olographe ne peut résulter du simple fait qu'il y ait eu une donation postérieure.

La première chambre civile de la Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel d'Orléans le 8 juillet 2015.

Les dispositions contenues dans un testament olographe peuvent-elles être révoquées du fait d'une donation postérieure manifestement incompatible avec ces dernières ?

Les juges de la Cour de cassation répondent par la négative au visa des articles 1035, 1036 et 1038 du code civil en énonçant que la révocation tacite d'un testament ne peut résulter que de la rédaction d'un nouveau testament incompatible, de l'aliénation de la chose léguée ou de la destruction ou de l'altération volontaire du testament. Dès lors, la cour d'appel, par refus d'application, a violé les textes susvisés.

Il ressort de cette solution qu'une donation ne peut être admise comme une cause de révocation tacite des dispositions contenues dans un testament antérieur bien que l'exécution de cette donation soit éventuellement incompatible avec celle des dispositions testamentaires.

Par ailleurs, les juges du fond s'accordent à énoncer que la volonté du défunt au moment de la donation était de révoquer le legs fait par testament olographe en considérant que le défunt avait effectué cette donation, suite aux conseils de son notaire, afin d'échapper à certaines incidences fiscales.

En conséquence, la révocation tacite de dispositions testamentaires pourrait résulter d'une part, de l'incompatibilité d'une donation faite avec le legs institué par testament, et d'autre part de la prise en compte de la volonté du défunt au jour de la donation, interprétée par les juges du fond <sup>(15)</sup>.

Cependant, dans le présent arrêt, la Cour de cassation vient restreindre les cas de révocation tacite de dispositions testamentaires.

En infirmant le raisonnement tenu par les juges du fond, la Cour de cassation met un

(15) - Cass req. 23 avril 1912 : les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier l'existence de l'incompatibilité en fonction de l'intention du testateur.

frein à une appréciation extensive de l'article 1036 du Code civil. Il n'est dès lors guère possible pour les juges de raisonner par analogie, la compatibilité ne devant être appréciée que entre dispositions testamentaires et non entre une disposition testamentaire et une donation. Cette solution de la Cour suprême reste en adéquation avec la jurisprudence antérieure qui, au même visa, a considéré que la révocation tacite d'un legs ne pouvait résulter du fait que le légataire prévoyait de diviser un terrain en deux en vue d'en faire donation à ces deux fils <sup>(16)</sup>.

Dès lors, il résulte des faits invoqués que la volonté du défunt, même prouvée, ne peut entraîner la révocation tacite de dispositions testamentaires antérieures : *acta non verba...* Pourtant, la donation est un acte juridique dont les formalités assurent la sécurité juridique. Il est utile de se demander pour quelle raison la donation postérieure au testament et incompatible avec celui-ci ne peut être une cause de révocation.

Tout d'abord, le testament est un acte personnel par lequel le testateur dispose pour le temps où il n'existera plus, de tout ou partie de ses biens ou de ses droits et qu'il peut révoquer (article 895 du code civil).

Ensuite, la donation suppose une intention libérale de transmettre un bien ou un droit au profit d'une personne. Ainsi, il s'agit d'un acte de volonté alors que le testament est un acte solennel où « le consensualisme n'y a pas sa place », (cf. M. Nicod obs. citée infra.) <sup>(17)</sup>.

#### CONSEIL PRATIQUE

Lorsque le testateur décide de révoquer son testament ou une des ses dispositions testamentaires, le notaire doit veiller à traduire cette volonté sous les formes prévues par la loi.

En ce qui concerne la rédaction d'un nouveau testament, dans le cas où certaines dispositions pourraient être incompatibles avec les précédentes, il convient d'introduire une formule expresse stipulant la révocation des dispositions testamentaires antérieures, si telle est la volonté du testateur, afin d'éviter toutes difficultés d'interprétation.

*C) L'appréciation de l'inexécution des charges restreintes au seul donataire*

#### Arrêt de la Première chambre civile de la Cour de cassation du 28 mai 2015 (n°14-13479)

La Haute juridiction a été amenée à se prononcer le 28 mai 2015 sur la qualité de l'auteur de l'action en révocation d'une donation-partage cumulative en cas d'inexécution de charges.

Jules X et son épouse, Marthe Y, sont décédés les 22 mars 1979 et 5 avril 2008 en laissant à leurs successions leurs cinq enfants, Danielle, Jacques, Michel, Annie et Brigitte. Par une donation-partage établie 1er septembre 1981, Marthe Y avait donné à Danielle la nue-propriété d'un immeuble, à charge pour elle de verser des soultes à ses frères et sœurs. En outre, la donation-partage était grevée de la charge suivante, la donataire s'engageait à nourrir à sa table, entretenir, vêtir, chauffer et éclairer d'une façon générale, et à fournir à Marthe Y tout ce qui serait nécessaire à l'existence, tant en santé qu'en maladie.

Néanmoins, des difficultés sont apparues lors des opérations de compte, liquidation et partage des successions et de la communauté ayant existé entre les époux.

Le 9 janvier 2014, la Cour d'appel de Besançon a rejeté la demande en révocation de la donation-partage pour inexécution de la charge au motif que « la stipulation de la condition litigieuse n'était pas déterminante du consentement de l'ascendant survivant ».

Michel X forme alors un pourvoi en cassation au moyen que lorsque la donation-partage porte à la fois sur les droits détenus par le parent survivant et sur les droits que détiennent les gratifiés eux-mêmes pour les avoir recueillis dans la succession de leur autre parent prédécédé, les juges devaient notamment vérifier que la condition litigieuse n'était pas déterminante du consentement des autres copartageants.

Les copartagés peuvent-ils effectuer une action en révocation d'une donation-partage pour inexécution de charges à la place du donataire ?

La première chambre civile de la Cour de cassation a rejeté le pourvoi le 28 mai 2015, au motif qu'« en cas de donation-partage

(16) - Civ 1<sup>ère</sup>, 4 juillet 2007 n°05-16023.

(17) - Dr. famille, oct. 2015, comm. 188, obs. M. NICOD.

par le parent survivant, acceptée par tous les enfants, de biens qui dépendaient de la communauté dissoute par le décès de son époux, laquelle réalise par un même acte un partage amiable de biens de la succession ouverte et une donation-partage de biens de ce parent, seul celui-ci a la qualité de donateur ; qu'il s'ensuit que, pour apprécier les conditions d'ouverture de l'action en révocation pour inexécution des charges assortissant cette donation, la cour d'appel n'avait pas à rechercher si celles-ci avaient été déterminantes du consentement à l'acte des enfants ».

La donation-partage qui s'est présentée au sein de ce cas est spécifique, en ce qu'elle constitue une donation-partage cumulative. Cornu considère que la donation-partage est cumulative « lorsqu'elle a pour objet non seulement les biens présents de l'ascendant survivant, mais aussi ceux de la succession de l'ascendant prémourant ». La jurisprudence a admis la validité d'une telle donation <sup>(18)</sup>.

Cette libéralité a connu un certain succès dans la pratique notariale, elle permet d'anticiper les futurs litiges qui pourraient survenir lors de la liquidation d'une succession et de permettre la constitution de lots dans l'éventualité du partage. En l'espèce, la donation-partage cumulative portait sur des biens du conjoint survivant, Marthe Y, et sur des biens compris dans la succession de feu son époux.

Cette donation-partage était assortie d'une charge supportée par la donataire qui s'avère être Danielle. La charge consiste en la fourniture d'aliment et de tout ce dont aurait besoin sa mère pour vivre et se soigner. En contrepartie de la donation, Danielle s'est engagée à verser une soulte à ses frères et sœurs. En cas d'inexécution des charges stipulées dans l'acte, les articles 953 et 954 du Code civil énoncent que la donation pourra être révoquée par voie judiciaire que par le donateur. Ce cas de révocation est justifié notamment par la réciprocité existante entre l'obligation du donataire et celle du donateur. En cas d'inexécution de son obligation par le donataire, la donation pourra être révoquée. Or, l'action en révocation présente un caractère personnel. Elle ne peut être en principe demandée que par

le donateur lui-même. Seul ce dernier peut apprécier l'inexécution ou non des charges.

En outre, la jurisprudence exige que la charge relative à la donation soit déterminante aux yeux du donateur pour que la révocation judiciaire soit prononcée <sup>(19)</sup>.

En l'espèce, l'inexécution de la charge consentie doit s'apprécier au regard du donateur. En effet, la Cour de cassation vient rappeler qu'en aucun cas les copartagés sont créanciers de l'exécution de l'obligation consistant à satisfaire les besoins pour l'existence et les soins de Marthe Y. Certes, ces derniers ont accepté la donation-partage. Or, cette acceptation n'a pas d'incidence sur l'appréciation de l'inexécution de la charge imposée à Danielle. Seule la donatrice pouvait apprécier cette situation et estimer le cas échéant, si l'obligation à la charge du donataire a bien été exécutée.

*Travail réalisé par Nathalie DUPUY,  
Nicolas GIRAUD-HERAUD,  
Anne LAZARO et  
Adrien MARQUIE*

**MASTER II DROIT NOTARIAL UNI-  
VERSITE MONTPELLIER I  
Promotion 2015-2016**

*L'ensemble des veilles juridiques et des  
travaux scientifiques réalisés par nos soins  
est consultable sur notre site internet :*

*[www.lou-notari.fr](http://www.lou-notari.fr)*

(18) - Civ 1<sup>ère</sup>, 22 nov. 2005, Bull. civ. I, n°437.

(19) - Civ 1<sup>ère</sup>, 29 mai 1980 : D. 1982. 18.

Annonces d'emploi	
 <p><b>Village des Notaires</b> www.village-notaires.com</p>	

**CLERC DE NOTAIRE H/F**

Oise

L'agence SBC cherche pour son client, office notarial situé dans le département de l'Oise, un clerc de notaire H/F.

**Mission :**

Sous la responsabilité du notaire et au sein d'une équipe de clercs, vous devrez assurer et réaliser l'appui administratif des dossiers clients.

**Vos missions principales seront les suivantes :**

- Constituer et suivre les dossiers (de l'ouverture à la fermeture)
- Recevoir des clients de manière autonome
- Rechercher et rassembler les pièces administratives
- Effectuer des recherches documentaires et les transmettre ou les exploiter
- Gérer et rédiger des actes divers en respectant une forme légale et un langage précis.

**Profil :**

*Rémunération selon profil.*

- Connaissance du logiciel GENAPI souhaitée.
- Expérience d'au moins une année en études notariales.

**Merci de candidater à :**  
**rlassner@sbci-interim.fr** sous référence « **villagejustice** ».

**NOTAIRE STAGIAIRE, CONSULTANT EN FISCALITÉ/ DROIT DES AFFAIRES (H/F)**

Paris 7

Le Groupe Monassier, 1<sup>er</sup> réseau notarial français, recherche un(e) consultant(e) pour son Centre d'études et de recherches, Paris 7<sup>ème</sup>

**Missions :**

Sous la responsabilité du Directeur du Centre d'études et de recherches, vous devrez notamment :

- effectuer un travail de veille juridique et d'information des membres du Groupe ;

- répondre à leurs demandes de consultations juridiques et fiscales ;
- les assister dans la préparation de leurs interventions (colloques, conférences...);
- participer aux travaux des groupes de travail ;
- d'une manière générale, assister le secrétariat général dans les tâches de communication nécessitant du contenu scientifique.

**Profil :**

Un(e) notaire stagiaire avec DJCE ou spécialité fiscalité/ droit du patrimoine

**Qualités demandées :**

rigueur, bonne capacité rédactionnelle, d'analyse et de synthèse, polyvalence, goût pour le travail en équipe.

**Merci de candidater à [hmanciet@groupe.monassier.com](mailto:hmanciet@groupe.monassier.com) sous référence « **villagejustice** ».**

**NOTAIRE COLLABORATEUR (H/F)**

Paris

**TeamRH**, cabinet de recrutement, recherche pour l'un de ses clients un Notaire Collaborateur (H/F).

Au sein d'une Étude notariale parisienne de premier plan (8<sup>ème</sup> arrondissement), vous rejoindrez le Service Urbanisme-Construction/ Promotion Immobilière et interviendrez sur des missions de promotion immobilière :

- Accompagnement d'un important client de l'étude (promoteur immobilier) dans la négociation relative à l'acquisition des terrains, réalisation de l'audit des sites et analyse les risques (urbanisme, construction, environnement, urbanisme commercial, droit de propriété, etc...), rédaction des promesses de vente des terrains, suivi de la réalisation des conditions suspensives, et rédaction des actes d'acquisition des terrains.
- En lien avec le notaire, participation aux différentes opérations de montage du service.

**Profil recherché :**

- Formation initiale en Droit Notarial ;
  - Vous disposez d'une expérience d'au moins 3 ans en promotion immobilière (maîtrise du droit de l'urbanisme, et du droit de la construction) ;
  - Bonne maîtrise des outils informatiques ;
  - Vous êtes efficace, précis(e) et rigoureux(se) ;
  - Votre niveau d'anglais est bon.
- Poste à pourvoir en CDI.  
*Salaires : selon expérience*

**Envoyez-nous vite votre CV à l'adresse suivante : [Team1@teamrh.com](mailto:Team1@teamrh.com) en précisant la référence **Team2935-vjustice**.**

**JURISTE DROIT PUBLIC / IMMOBILIER PUBLIC 2/3 ANS D'EXPÉRIENCE (H/F)**

Paris

**Cheuvreux Notaires**, étude notariale de 240 collaborateurs située dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, recherche dans le cadre d'un CDI :

Juriste droit public / immobilier public – 2/3 ans d'expérience (H/F)

**Mission :**

Rattaché(e) au Pôle Droit Public Immobilier de l'étude, spécialisé en Droit de l'Urbanisme, Droit des Contrats Publics et droit de Propriété des personnes publiques, vous contribuerez à la veille juridique, au suivi des dossiers et aux différentes recherches menées au sein du pôle, sous la responsabilité du juriste encadrant. Vous participerez également à la rédaction de consultations juridiques et de contrats liés à ce domaine.

**Profil :**

Doté(e) d'un réel intérêt pour le droit public immobilier, le(la) juriste saura démontrer d'un bon esprit d'équipe et saura également faire preuve d'adaptabilité, de rigueur et d'investissement, qualités essentielles pour réussir à ce poste.

**Contrat :**

*Rémunération fixée selon profil et expérience.*  
Poste à pourvoir dès que possible.

**Si vous êtes intéressé, merci d'adresser vos CV et lettre de motivation par mail en postulant à [recrutement@cheuvreux-notaires.fr](mailto:recrutement@cheuvreux-notaires.fr) sous référence « **villagejustice** ».**

**COLLABORATEUR(TRICE) VEFA**

Ile de France

**Gitec**, recherche un Collaborateur(trice) pour une longue mission en VEFA.

Poste à pourvoir rapidement

**Profil :**

Expérience en immobilier

**Merci de postuler auprès de Gitec, [anissa.chabane@gitec.fr](mailto:anissa.chabane@gitec.fr) sous référence « **ac-villagejustice** ».**

# La clé de la réforme

Plus d'infos



## Code comparé et annoté de la réforme du droit des contrats

Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016

Jean-Jacques Daigre  
Professeur émérite de l'École de droit de la Sorbonne  
Avocat

Guillaume Goetz-Charlier  
Master HEC, juriste



Site spécialisé :

[www.droitdescontrats.com](http://www.droitdescontrats.com)

## Code comparé et annoté de la réforme du droit des contrats

Par Jean-Jacques DAIGRE  
Professeur émérite de  
l'École de droit de la Sorbonne, Avocat

et Guillaume GOETZ-CHARLIER  
Juriste, Master HEC



GINESTIÉ MAGELLAN PALEY-VINCENT  
AVOCATS À LA COUR

CODE CIVIL		COMPARAISON		COMMENTAIRES
SOUS-TITRE PREMIER LE CONTRAT				
CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS LIMINAIRES				
Nouveau texte	Ancien texte			
1104 Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public.	1134 al. 3 Elles doivent être exécutées de bonne foi.	Elles <del>Les</del> <del>contrats</del> doivent être <del>exécutées</del> <del>négociés</del> , <del>formés</del> et <del>exécutés</del> de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public.		L'exigence de bonne foi est généralisée à toutes les étapes du contrat. De sa négociation et conclusion, ce qui est nouveau dans la loi, à son exécution, ce qui était déjà le cas. La jurisprudence l'avait déjà implicitement admis (par ex., l'obligation d'information précontractuelle), mais n'en avait pas toujours tiré toutes les conséquences (par ex., Civ. 3 <sup>ème</sup> , 14 sept. 2005, n°04-10856). Les juges s'en empareront-ils pour aller plus loin ? Sur les limites du pouvoir du juge, voir Com. 10 juill. 2007, n° 06-14768 et 9 déc. 2009, n°04-19923.
1105 Les contrats, qu'ils aient ou non une dénomination propre, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent sous-titre. Les règles particulières à certains contrats sont établies dans les dispositions propres à chacun d'eux. Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières.	1107 Les contrats, soit qu'ils aient une dénomination propre, soit qu'ils n'en aient pas, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent titre. Les règles particulières à certains contrats sont établies sous les titres relatifs à chacun d'eux, et les règles particulières aux transactions commerciales sont établies par les lois relatives au commerce.	Les règles particulières à certains contrats sont établies <del>sous</del> <del>dans</del> les <del>titres relatifs</del> <del>dispositions propres</del> à chacun d'eux <del>et les</del> . Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières <del>aux transactions commerciales</del> <del>sont établies par les lois relatives au commerce</del> .		derogant » dans l'ordre législatif. Portée exacte? Tout droit spécial tend à prendre son autonomie.
1106 Le contrat est synallagmatique lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres. Il est unilatéral lorsqu'une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres sans qu'il y ait d'engagement réciproque de celles-ci.	1102 Le contrat est synallagmatique ou bilatéral lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres. 1103 Il est unilatéral lorsqu'une ou plusieurs personnes sont obligées envers une ou plusieurs autres, sans que de la part de ces dernières il y ait d'engagement.	Le contrat est synallagmatique <del>ou bilatéral</del> lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres. Il est unilatéral lorsqu'une ou plusieurs personnes <del>sont obligées</del> <del>s'obligent</del> envers une ou plusieurs autres, sans que de la part de ces dernières il y ait d'engagement réciproque de celles-ci.		Consécration de la distinction doctrinale des contrats synallagmatiques et unilatéraux.
1107 Le contrat est à titre onéreux lorsque chacune des parties reçoit de l'autre un avantage en contrepartie de celui qu'elle procure. Il est à titre gratuit lorsque l'une des parties procure à l'autre un avantage sans attendre ni recevoir de contrepartie.	1106 Le contrat à titre onéreux est celui qui assujettit chacune des parties à donner ou à faire quelque chose. 1105 Le contrat de bienfaisance est celui dans lequel l'une des parties procure à l'autre un avantage purement gratuit.	Le contrat est à titre onéreux <del>est celui qui assujettit</del> <del>lorsque</del> chacune des parties <del>à donner ou à faire quelque chose</del> <del>reçoit de l'autre un avantage en contrepartie de celui qu'elle procure</del> . Le <del>contrat de bienfaisance</del> est celui dans lequel l'une des parties procure à l'autre un avantage <del>pure</del> <del>ment</del> <del>gratuit</del> sans attendre ni recevoir de contrepartie.		Consécration de la distinction doctrinale des contrats à titre onéreux et à titre gratuit. La notion de « titre gratuit » se substitue à celle de « bienfaisance ».

L'outil pour maîtriser la réforme des contrats  
15 € TTC (+ 4 € de frais de port par ouvrage, France Métropolitaine)

Réservez dès maintenant votre exemplaire en ligne sur [www.village-justice.com](http://www.village-justice.com)  
(<http://www.village-justice.com/articles/Commande-Code-reforme-contrats,22267.html>)  
ou adressez votre règlement à l'ordre de : LEGI TEAM, 17 rue de Seine, 92100 Boulogne  
Téléphone : 01 70 71 53 80 – Email : [legiteam@legiteam.fr](mailto:legiteam@legiteam.fr)



RENÉE COSTES



VIAGER



## RENÉE COSTES VIAGER : PARTENAIRE DES NOTAIRES !

Le Cabinet Renée Costes Viager, N°1 du viager, ce sont **80** conseillers experts en viager partout en France qui réalisent **8.000** études viagères personnalisées et accompagnent chaque année près d'**un millier** de transactions dans toute la France. Le Cabinet dispose d'un fichier de **50.000** acquéreurs-investisseurs en recherche d'investissement viager.

### UN OUVRAGE DE RÉFÉRENCE

« Le Viager », Collection Droit Notarial, Ed. Ellipses, développe largement la principale opération du genre LA VENTE IMMOBILIERE EN VIAGER



VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

**0 810 500 600** Service 0,05 € / appel  
+ prix appel

Du lundi au vendredi : 9h à 19h  
Le samedi : 9h à 13h et 14h à 17h  
[contact@costes-viager.com](mailto:contact@costes-viager.com)

[WWW.COSTES-VIAGER.COM](http://WWW.COSTES-VIAGER.COM)