

Donation ou transmission : les solutions pour garder le contrôle

La transmission anticipée de patrimoine permet de réduire les droits de succession et d'éviter les conflits familiaux. L'inconvénient de ces donations est la perte de contrôle du bien ou des sommes données, mais il existe des solutions pour limiter ce désagrément.



La clause de réserve d'usufruit permet au donateur de ne transmettre que la nue-propriété des biens donnés pour en conserver la jouissance et/ou les revenus. (iStock)

Par **Nathalie Cheysson-Kaplan (Pigiste)**

Publié le 3 déc. 2024 à 07:10 | Mis à jour le 3 déc. 2024 à 07:19

 Votre abonnement vous permet d'accéder à cet article

Les donations simples, comme les donations-partages, à la différence des dons manuels, peuvent être aménagées par des clauses particulières insérées dans l'acte de

donation. Outre la clause instituant le démembrement de propriété, les plus usuelles portent sur l'administration et l'utilisation futures des biens transmis.

Désormais quasi systématiquement prévue dans toutes les donations de biens immobiliers de parent à enfants, [la clause de réserve d'usufruit](#) permet au donateur de ne transmettre que la nue-propriété des biens donnés pour en conserver la jouissance et/ou les revenus, jusqu'à la fin de sa vie lorsque l'usufruit est viager, ou pendant une durée déterminée s'il s'agit d'un usufruit fixe.

En plus de cette clause instituant un démembrement de propriété entre donateur et donataire, l'acte de donation comporte généralement d'autres dispositions visant à limiter la liberté du donataire sur les biens transmis, telles que des clauses d'interdiction.

Interdiction d'aliéner

La plus fréquente d'entre elles est la clause d'interdiction d'aliéner. Elle interdit au donataire de vendre le bien reçu sans l'accord du donateur. Elle est généralement complétée par une clause d'interdiction d'hypothéquer pour les biens immobiliers ou de nantir pour les portefeuilles de titres.

S'y ajoute parfois une clause d'interdiction d'entrée en communauté qui prévoit que l'enfant bénéficiaire de la donation ne pourra pas, en cas de mariage ou de changement de régime matrimonial, faire entrer le bien donné dans la communauté existant entre lui et son futur conjoint ou son conjoint actuel.

« Ces clauses d'interdiction sont forcément limitées dans le temps, elles ne jouent que pendant la vie du donateur, ou jusqu'au décès du deuxième des parents si une réversion d'usufruit en faveur du conjoint survivant a été prévue » précise Xaviera Favrie-Challier, notaire chez KL Conseil.

Prévoir l'après

Autres clauses fréquemment insérées dans [les actes de donation](#) portant sur des biens immobiliers : celles visant à aménager les droits des parents en cas de vente du bien ou de prédécès de l'enfant donataire.

Si, pour une raison ou une autre, les parents ont besoin de vendre le bien dont ils avaient transmis la nue-propriété à leurs enfants, la loi prévoit que le prix de vente sera

partagé entre parents et enfants à proportion de la valeur respective de leurs droits. Cette valeur est déterminée à partir d'un barème fixé par le Code général des impôts qui tient compte de l'âge du parent usufruitier au jour de la vente.

LIRE AUSSI :

- **DECRYPTAGE - Impôts : les conséquences fiscales inattendues d'un divorce**
- **DECRYPTAGE - Impôts : menaces sur le levier successoral du PER**

Le hic ? Les parents risquent de se retrouver avec un capital insuffisant pour couvrir leurs besoins futurs s'ils sont âgés au moment de la revente (la valeur de l'usufruit diminuant au fil du temps). En outre, s'ils décèdent peu de temps après la vente, ce capital qui était revenu dans leur patrimoine en pleine propriété sera soumis aux droits de succession alors même que la donation initiale du bien en nue-propriété permettait d'y échapper.

« Pour éviter cela, il est possible d'insérer une clause dite de subrogation conventionnelle dans l'acte de donation. Grâce à cette clause, le démembrement sera reporté sur le prix de vente, de sorte que les parents pourront continuer de percevoir les revenus des actifs financés au moyen du prix démembré perçu », suggère Frank Thiery, notaire au Vésinet groupe Althémis.

De leur côté, les enfants ne percevront rien au moment de la vente mais auront un droit de créance sur la succession de leur parent donateur. On parle de « créance de restitution ». Cette créance déductible de l'actif de la succession permet de réduire la base de calcul des droits de succession dus par les enfants.

Donation à un enfant mineur

Si la donation est consentie à un enfant mineur, elle est généralement assortie d'une clause de désignation d'un tiers administrateur. Cette clause permet d'écarter l'administration légale des parents et de prévoir que les biens transmis à l'enfant pourront être gérés, jusqu'à sa majorité, par un tiers ; par exemple, un frère ou une soeur du donateur. Ce dernier pourra effectuer seul certains actes qui sont en principe soumis à une autorisation préalable du juge des tutelles, tels que la vente du bien transmis ou sa mise en garantie...

Cette clause est aussi fréquemment prévue lorsque les parents sont divorcés ou séparés, pour éviter que l'autre parent exerce son administration légale sur les biens donnés aux enfants, et dans les donations entre grands-parents et petits-enfants, pour écarter les parents de l'enfant de la gestion des biens donnés aux petits-enfants.

Le Code civil prévoit que les parents disposent d'un droit de retour légal sur les biens donnés à leurs enfants, pour le cas où ces derniers décéderaient avant leurs parents et n'auraient pas de descendant (ni enfant ni petit-enfant). Mais l'exercice de ce droit de retour légal peut être aménagé par l'insertion d'un droit de retour conventionnel. Par exemple, il est possible de prévoir que ce droit de retour s'exercera même si l'enfant décédé avait lui-même des enfants.

Dons de sommes d'argent

Lorsque les donations sont consenties en pleine propriété et portent sur des sommes d'argent, il est fréquent de prévoir des clauses d'emploi. Leur objet ? Contrôler l'utilisation des fonds, notamment lorsque la donation est consentie à un enfant mineur ou à un jeune adulte.

Il est ainsi possible de prévoir à partir de quel âge et/ou pour quel événement (financement des études, acquisition de sa résidence principale, ou d'un projet professionnel) il pourra utiliser les sommes transmises.

ABONNEZ-VOUS À LA NEWSLETTER PATRIMOINE

Immobilier, impôts, Bourse, assurance-vie... Retrouvez chaque vendredi midi les décryptages, conseils et analyses de la rédaction pour bien gérer votre argent > [S'inscrire](#)

Nathalie Cheysson-Kaplan

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

Famille