

# Une donation d'un bien à prix inférieur au marché est-elle possible ?



Cour de cassation, 1ère chambre civile, 11 Juillet 2019 – n° 18-19.415

La vente à un prix nettement sous-évalué constitue une donation déguisée et la donation ne porte que sur la différence entre la valeur réelle et le prix convenu.

La donation déguisée à la différence de la donation indirecte, la donation déguisée est constituée lorsqu'un contrat a été inexactement qualifié pour couvrir une véritable libéralité. Une telle donation échappe aux conditions de forme prévues par l'article 931 du Code civil et emprunte valablement la forme de l'acte à titre onéreux qui le dissimule (1).

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession,  
nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le  
**formulaire** en cliquant sur le lien

Elle revêt souvent la forme d'une vente si celle-ci est consentie pour un prix trop faible, par exemple lorsqu'un immeuble ayant une valeur de 9 147 € est vendu moyennant l'obligation pour l'acquéreur d'assurer au vendeur deux promenades hebdomadaires et le suivi de sa correspondance (2). A cet égard se pose le problème de la vente au prix d'un bien occupé d'un immeuble donné à bail à l'acquéreur. La Cour de cassation décide que du fait de l'extinction du bail par confusion, la décote liée à son existence ne peut s'appliquer, ce qui la conduit à y voir une donation déguisée (3).

La vente peut également déguiser une donation si le prix n'a pas été payé, soit que les circonstances permettent de penser que le prix de l'acquisition faite d'un tiers a été en réalité payé par les parents ou par le concubin et ce, y compris si le « donateur » a payé au moyen de sommes irrégulièrement détenues (4). Dans de telles situations, le vendeur ou ses héritiers peuvent invoquer la nullité du contrat de vente (5), mais l'action peut être écartée s'il est établi que le contrat apparent dissimulait une libéralité (6). La simple constatation par une cour d'appel que le prix était conforme au marché ne suffit pas à écarter la qualification de libéralité déguisée alors même que le prix avait été payé s'il est établi que le prix a été remboursé par les vendeurs aux acquéreurs (7).

Le défaut de paiement d'une partie du prix ne constitue pas nécessairement une libéralité déguisée si l'intention libérale n'est pas établie, par exemple s'il n'est pas prouvé que le de cujus avait remis sa dette à l'héritier acquéreur. De même, dans le cas d'acquisition par un époux d'un bien dont le financement est assuré par l'autre, la libéralité n'est pas

nécessairement établie, car le conjoint bénéficiaire peut être créancier d'une indemnité au titre d'une participation sans rémunération à l'activité de son conjoint **(8)** à moins que cette indemnité n'ait déjà été prise en compte dans la détermination, lors du divorce, de la prestation compensatoire **(9)**.

Elle peut également emprunter l'apparence d'un contrat aléatoire lorsqu'il apparaît, en fait, dépourvue d'aléa, soit en cas de prix consenti en rente viagère, soit dans l'hypothèse de stipulation d'un pacte tontinier (TGI Villefranche-sur-Saône, 10 novembre 1989 : D. 1991, p. 7).

Dans tous les cas, la jurisprudence exige cependant que soit établie l'intention libérale **(10)**. Tel n'est pas le cas lorsque le prix, sans être élevé, n'était nullement dérisoire compte tenu de l'âge du crédientier et de la réserve d'un droit d'usage et d'habitation, alors même qu'une partie du prix était convertie en une rente viagère dont le paiement a été régulièrement exigé, y compris par voie d'huissier, par le vendeur **(11)**.

S'agissant des contrats aléatoires, l'absence d'aléa doit s'apprécier de manière restrictive lorsque l'acquéreur a contracté des obligations de faire à caractère personnel **(12)**. Il ne suffit pas d'établir qu'apparemment l'acquéreur n'a pu payer le prix, il faut prouver que les donateurs l'ont effectivement payé à sa place **(13)**.

La distinction entre don manuel, donation indirecte et donation déguisée a des conséquences fiscales et n'apparaît pas toujours aisée. Ainsi, il y a en principe don manuel si un tiers remet à l'acquéreur un chèque pour payer le prix de son acquisition ; en revanche, si le prix est directement payé par un tiers il peut selon les cas y avoir donation indirecte ou donation déguisée **(14)**.

Cette ambiguïté apparaît également pour qualifier certains

contrats d'assurance-vie. S'agissant de stipulations pour autrui, on pourrait y voir une donation indirecte, mais la Cour de cassation, notamment pour les soumettre au rapport, y voit dans certaines circonstances une donation déguisée (15).

De même, en cas de vente, la jurisprudence considère qu'il y a donation déguisée si l'acte de vente est fictif, notamment s'il n'y a pas eu de prix réel, mais que la donation est indirecte si le prix a été très insuffisant au regard du prix du marché (Cour d'appel de Paris, chambre 5-10 du 29 janvier 2018, n° 16/05128).

Dans le cas où l'existence d'une donation déguisée serait établie par suite de la stipulation d'un prix très inférieur à la valeur réelle, mais effectivement payée, la donation ne porte que sur la différence entre la valeur réelle et le prix convenu (16).

## **I. La qualification de la vente « à moindre prix » : donation déguisée ou donation indirecte ?**

Face à un acte qui s'annonce extérieurement comme une vente, il appartient aux cohéritiers de l'acquéreur d'établir, d'une part, le caractère économiquement déséquilibré de l'opération, d'autre part, l'intention libérale qui animait le disposant. En l'espèce, ces deux éléments constitutifs de la libéralité n'ont pas été débattus devant la Cour régulatrice. Ce qui aurait pu, néanmoins, donner lieu à discussion, c'est que l'acquisition de l'immeuble avait été faite au profit d'une société civile immobilière dont le fils du vendeur (donataire prétendu) était le gérant. Certes, l'interposition d'une société n'interdit pas de caractériser une donation rapportable (17). Mais encore faut-il que l'enrichissement de

l'associé recherché comme débiteur du rapport soit démontré. Le pourvoi indiquait en ce sens, parmi d'autres arguments, « que cette seule qualité (celle de gérant) n'établissait pas qu'il avait bénéficié de la donation ». La Haute juridiction écarte la critique sans y répondre, estimant qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur un grief qui n'était « manifestement pas de nature à entraîner la cassation ».

La nature particulière de l'acte vecteur de la libéralité consentie retient, en revanche, l'attention de la première chambre civile. Pour contourner les exigences de l'article 931 du Code civil, il faut employer un acte juridique translatif susceptible d'occulter le caractère gratuit de la transmission. La vente permet, le cas échéant, d'y parvenir. La dissimulation peut s'organiser de deux manières : soit au moyen d'un déguisement (avec l'indication d'un prix, destinée à créer une apparence trompeuse), soit grâce à une sous-évaluation de la chose vendue.

Dans le premier cas, celui dans lequel le prix est fictif, la donation est déguisée (vente d'un bien qui vaut mille, au prix officiel de mille, mais dont il est entendu qu'il ne sera pas versé) ; dans le second, là où le prix est partiel, mais effectif, la donation est indirecte (vente d'un bien qui vaut mille, au prix de six cents qui est acquitté par l'acquéreur, d'où une transmission gratuite de quatre cents). Il convient d'observer qu'entre ces deux montages l'objet de la libéralité varie : la donation déguisée porte sur la chose vendue, dans sa totalité ; la donation indirecte ne concerne que la partie non payée du bien transmis. En d'autres termes, comme l'observe fort justement la Cour de cassation, lorsque la libéralité est opérée « sous couvert d'une vente à moindre prix », elle correspond seulement « à la différence entre la valeur du bien donné et le prix payé ».

À l'instar des juges du fond, les Hauts conseillers qualifient cette libéralité de « donation déguisée ». Plus précisément, ils expliquent qu'elle était « déguisée sous couvert d'une

vente ». Comment faut-il comprendre cette formule ? Traduit-elle un parti pris catégorique ?

En droit français, l'opposition entre la donation déguisée et la donation indirecte, introduite par les codificateurs, est bien connue. Pour qu'il y ait déguisement, il faut qu'il y ait une simulation, un mensonge sur la catégorie invoquée ; rien de tel n'est nécessaire pour réaliser une libéralité indirecte, il suffit aux parties de rester silencieuses sur la raison d'être du transfert patrimonial, de taire l'intention libérale qui le justifie. Une vente à moindre prix n'est pas mensongère, dans la mesure où le prix est réellement payé. Il ne s'agit donc pas d'une donation déguisée, mais d'une donation indirecte.

Toutefois, la confusion commise dans l'arrêt commenté par les juges du fond, et qui n'a pas été corrigée par la Cour de cassation, ne tire pas à conséquence, puisque toutes les donations entre vifs, mêmes celles qui ne disent pas leur nom (les donations tacites), sont a priori rapportables.

Il n'y a donc pas lieu de s'alarmer de cette maladresse terminologique d'autant que l'arrêt commenté n'est pas publié. Depuis longtemps, les tribunaux sont enclins à qualifier de donations déguisées des libéralités qui sont seulement indirectes, car ils mêlent abusivement dissimulation et simulation (alors qu'une donation peut évidemment être occulte sans être mensongère). En pareille hypothèse, la Haute juridiction répugne, sauf s'il existe un enjeu (par exemple, la mise en œuvre de l'article 911 du Code civil), à s'engager sur la voie d'un contrôle de la qualification.

## **II. Le montant du rapport dû à la**

# masse à partager

Une fois qu'elle est révélée au grand jour, la donation tacite (déguisée comme indirecte) se trouve assujettie au droit des libéralités. Elle est, par suite, éventuellement rapportable ou réductible. L'article 843 du Code civil oblige au rapport de tout ce que l'un des cohéritiers « a reçu du défunt, par donation entre vifs, directement ou indirectement ».

En la cause, la cassation partielle qui est prononcée sanctionne une erreur commise sur le montant du rapport. La Cour d'appel d'Aix-en-Provence, raisonnant à tort comme s'il s'agissait d'une véritable donation déguisée, avait prescrit à l'enfant gratifié de rapporter à la succession de son père la valeur totale de l'immeuble, telle qu'elle avait été fixée par l'expert au jour de la vente.

C'était oublier, en premier lieu, que le rapport n'est dû que dans la mesure de l'enrichissement du donataire ; celui-ci ne peut pas devoir plus que ce qu'il a reçu à titre gratuit. En présence d'une donation consentie sous couvert d'une vente à moindre prix, la solution est comparable à celle qui a cours en présence d'une donation avec charge. Dans les deux cas, le gratifié n'est redevable envers ses cohéritiers que de l'avantage qui lui a été conféré ; seul l'émolument (autrement dit la partie impayée) est sujet au rapport.

En second lieu, il convient de rappeler que le rapport successoral se calcule suivant la valeur du bien donné à l'époque du partage et non au jour de la donation (Code civil article 860). En l'espèce, la cour d'appel de renvoi (CA Montpellier) devra, après avoir déterminé l'émolument, le réévaluer en valeur partage au moyen d'une règle de trois.

Enfin, on peut regretter que la Cour régulatrice n'ait pas saisi l'occasion, comme elle y était pourtant invitée par le pourvoi, de rappeler le principe qu'elle a dégagé en 2018, à savoir « qu'en cas de donation faite par le défunt à

l'héritier par interposition d'une société dont ce dernier est associé, le rapport est dû à la succession en proportion du capital qu'il y détient » (Cour de cassation 1re chambre civile du 24 janvier 2018, n° 17-13.017). Si l'interposition de la SCI est confirmée, les juges montpelliérains seront également appelés à se livrer, pour fixer le montant du rapport, à cette troisième et dernière opération.

## **SOURCES :**

1. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028175396&fastReqId=1340792772&fastPos=1>
2. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000018166476&fastReqId=1397484286&fastPos=1>
3. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000031375139&fastReqId=665729031&fastPos=1>
4. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000020843112&fastReqId=398053816&fastPos=1>
5. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000030143698&fastReqId=1746024428&fastPos=1>
6. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000030080719&fastReqId=724750645&fastPos=1>
7. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000030325199&fastReqId=774213001&fastPos=1>
8. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022062947&fastReqId=1003216442&fastPos=1>
9. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022110190&fastReqId=1>



654357594&fastPos=1

10. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007494660&fastReqId=971754824&fastPos=1>
11. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000025380411&fastReqId=1445220491&fastPos=1>
12. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007139955&fastReqId=613345505&fastPos=1>
13. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000018683720&fastReqId=976581005&fastPos=1>
14. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007244312&fastReqId=489907856&fastPos=1>
15. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007046668&fastReqId=280337086&fastPos=1>
16. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000038797626&fastReqId=1353443127&fastPos=1>
17. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000036635309&fastReqId=1479707408&fastPos=1>