

Donation & Legs

Comment lever une clause d'inaliénabilité ?



Lorsqu'une clause d'inaliénabilité type est stipulée dans un legs ou dans un acte de donation (ou dans un acte qui lui est postérieurement adjoint), le gratifié ne peut pas aliéner (vendre, donner) le(s) bien(s) donné(s) ou légué(s).

Concrètement, la clause d'inaliénabilité est principalement utilisée pour éviter la dilapidation du patrimoine transmis par le gratifié, ou bien pour assurer l'exécution d'une clause de retour conventionnelle (permettant la conservation du bien dans la famille)¹.

Si cette clause a nécessairement une durée limitée (condition de validité), est-il possible de la lever avant son terme ?

¹ La clause stipulant que le donataire doit donner la préférence à des personnes déterminées s'il souhaite aliéner le bien donné, n'est pas une clause d'inaliénabilité. En effet, le donataire peut céder son bien à une tierce personne, mais il s'expose dans ce cas à verser des dommages-intérêts aux bénéficiaires de la préférence.

La clause autorisant le donataire à aliéner le bien donné à condition d'employer le prix de vente dans un bien désigné est également une alternative à la clause d'inaliénabilité.

La clause d'inaliénabilité qui est valide (temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime) peut être levée :

- Avec l'accord du donateur à tout moment ;
- Par le juge selon deux moyens tirés :

De l'article 900-1 : « si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu, OU s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige »
Ou de l'article 900-2 « si par suite d'un changement de circonstances, l'exécution en est devenue soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable ».

Il faut être prudent concernant la durée de la clause. En matière de donation, la clause est le plus souvent stipulée « pour la durée de vie du donateur ». Ainsi, le donataire retrouve toute sa liberté au décès du donateur.

S'agissant des legs, la clause ne doit pas être stipulée « pour la durée de la vie du légataire » mais doit avoir une durée « raisonnable » par rapport à son espérance de vie. Les juges apprécient souverainement le caractère temporaire de la clause.

Remarque

La clause stipulant que la libéralité (donation, legs) est nulle si le gratifié demande l'autorisation d'aliéner le(s) bien(s) qu'il a reçu (ou remet en cause la validité de la clause d'inaliénabilité) est réputée non écrite.

En revanche, le gratifié qui cède le bien qu'il a reçu sans le consentement du disposant (ou de ses héritiers) s'expose à ce que le disposant (ou ses héritiers) agisse en nullité de la vente.

Renonciation amiable

Le disposant (ou ses héritiers) peut renoncer expressément ou tacitement (pourvu que son consentement ne soit pas équivoque) à l'interdiction d'aliéner. Cette renonciation peut être réalisée au moment de la vente du bien donné ou légué, ou bien à titre préventif.

Elle n'a pas nécessairement à revêtir la forme d'un acte authentique.

Le fait d'anticiper la levée de la clause peut permettre d'éviter de futures lourdeurs administratives au moment de la vente, notamment lorsque le disposant fait l'objet d'une mesure de protection (tutelle, curatelle, etc.).

Si le bien donné ou légué est vendu sans l'accord du disposant (ou de ses héritiers), il est possible de régulariser la situation en le faisant renoncer à son action en nullité. Cette renonciation doit prendre la même forme que l'acte de vente (acte sous seing privé ou notarié).

Levée judiciaire

Les moyens ci-après développés ont des conditions de recevabilité différentes, et une finalité différente : l'un vise à lever la clause d'inaliénabilité, et l'autre à réviser une charge.

Règle spéciale (art. 900-1 c.civ.)

Selon l'article 900-1 du code civil, le juge peut lever la clause d'inaliénabilité « si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige ».

Au cas par cas, les juges du fond vont souverainement examiner les faits qui ont motivé la mise en place de la clause et statuer sur son sort.

En pratique, la levée judiciaire de la clause est rarement admise.

Néanmoins, dans un arrêt de la Cour d'Appel de Lyon, les juges ont admis la levée de la clause. En l'espèce, elle visait à assurer l'exécution d'un droit de retour conventionnel conditionné au prédécès du donataire et de ses descendants. Or, le donataire avait au jour du jugement plusieurs enfants. Il était ainsi peu probable que la clause puisse jouer. Par ailleurs, le donataire venait de racheter une exploitation agricole. Les juges ont alors considéré qu'il était plus important d'assurer la pérennité de l'entreprise du donataire que de maintenir la clause.

Règle de droit commun (art. 900-2 c.civ.)

Selon l'article 900-2 du code civil, le juge peut lever la clause d'inaliénabilité « si par suite d'un changement de circonstances, l'exécution en est devenue soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable ».

Cependant, si le juge autorise l'aliénation au visa de cet article, c'est sous réserve que le produit de la vente soit employé à des fins en rapport avec la volonté du disposant.

L'option pour le moyen tiré de l'article 900-1 paraît alors plus favorable au légataire qui souhaite avoir la liberté de réinvestissement.

L'action de l'article 900-2 ne peut être exercée que 10 années après la mort du disposant.

Ainsi, dans les faits, ce moyen peut devenir inopérant pour les donataires dont la clause prend fin au décès du donateur.

Vous voulez prendre contact avec notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00