



Art 860 que faut il entendre par "dans l'état"

Par **niniseb92**, le **28/02/2009** à **16:58**

Bonjour et merci d'avance pour vos conseils.

J'ai reçu de ma mère en avance d'hoirie un terrain alors que mon père était déjà décédé.

A l'époque, la parcelle de terrain était constructible, **mais j'ai édifié ma maison sur la parcelle voisine** (dont je suis pleinement propriétaire)

Le terrain "donné" ne me servant que de jardin.

Au fil du temps, la parcelle donnée est **devenue inconstructible**, puis ma mère est décédée et nous devons évaluer le bien afin de savoir si je dois reverser une soulte à mes frères et soeurs.

J'ai compris que l'article 860 dit qu'il faut prendre la valeur du terrain à ce jour et dans l'"état" où il se trouvait à l'époque.

Mais devons nous l'évaluer comme inconstructible ce qu'il est à ce jour, ou comme constructible ce qu'il était au moment de la donation ?

Je me demande donc si "dans l'état" où il se trouvait ne recouvre que son entretien ou aussi son statut.

Je résume : au moment de la donation la parcelle était constructible, mais elle n'a jamais été construite, et est désormais inconstructible.

Vous aurez compris qu'un frère s'estime lésé et revendique une soulte sur la base d'un terrain "constructible" sur la foi de l'article 860, d'où ma question.

Je me permet une question subsidiaire et facultative !!! Que se passerait il si j'avais alors choisi de construire ma maison sur cette parcelle plutôt que sur celle dont je suis pleinement propriétaire ?

Merci encore de votre aide

Par **Cha75**, le **22/03/2009** à **14:51**

Bonjour,

Vous posez là une très bonne question quant à l'interprétation de l'article 860 du code civil. Je vais tâcher d'y répondre au mieux mais n'ai aucune certitude.

Le mode d'évaluation fixé par l'article 860 du code civil vise essentiellement: les cas dans lesquels la modification de l'état du bien donné résulte de la volonté du donataire:

1°) Soit **le bien donné à été amélioré par le donataire**; ce qui permet de ne pas faire profiter aux autres héritiers des améliorations que le donataire a faites à ses frais.

[s]Exemple[/s]:

Donation d'une maison valant 100.

Le donataire aggrandi la maison et la maison vaut actuellement 500.

Mais sans les travaux d'agrandissement la maison ne vaudrait que 200.

Par application de l'article 860 du code civil, on doit prendre en compte la valeur du bien donné lors du partage d'après son état lors de la donation.

C'est à dire la valeur actuelle de la maison sans les travaux d'agrandissement, soit 200.

2°) Soit **le bien donné à été dégradé par le donataire**, ce qui empêche les héritiers de supporter le mauvais entretien du donataire.

[s]Exemple:[/s]

Donation d'une maison valant 100.

Le donataire la laisse à l'abandon et elle ne vaut plus que 20 alors que si elle avait été normalement entretenue elle vaudrait actuellement 150.

Par application de l'article 860 du code civil, la valeur du bien donné est donc de 150.

Néanmoins dans votre situation, le fait que le terrain soit devenu inconstructible est indépendant de votre volonté.

-Soit on considère que l'état du bien vise sa nature (terrain nu, maison...etc)

Dans votre situation, la nature du bien au jour de la donation était celle d'un terrain nu; et c'est toujours le cas aujourd'hui.

Par conséquent, pour calculer la valeur du bien donné on prend en compte sa valeur actuelle.

[s]Exemple:[/s]

Donation d'un terrain nu valant 100.

Ce terrain nu vaut actuellement 80.

On prend en compte 80 car l'état du bien n'a pas changé.

-Soit on considère que l'état du bien vise également son caractère constructible. Dans ce cas, si on applique à la lettre l'article 860 du code civil, cela signifie qu'il faut prendre en compte la valeur actuelle du terrain s'il était toujours constructible.

[s]Exemple:[/s]

Donation d'un terrain constructible valant 100.

Le terrain est actuellement inconstructible et vaut 80.

Il faut déterminer la valeur actuelle de ce terrain s'il était constructible admettons 150

(Il est évident qu'en pratique procéder à une telle évaluation est loin d'être aisée)

Il est clair que cette solution conduit à une certaine injustice car vous verserait une soulte calculée sur le montant d'un terrain constructible (soit 150) alors qu'il ne l'est plus et ne vaut plus que 80.

Je pense que les deux solutions peuvent être appliquées.

Il y a, en effet de nombreuses questions juridiques qui sont sujettes à diverses interprétations.

Pour ma part, je prendrais en compte la valeur actuelle du terrain (sans considération de la perte de son caractère constructible, celle-ci ne vous étant pas imputable).

Néanmoins, je n'ai aucune certitude.

Je vais chercher s'il existe une jurisprudence à ce sujet et vous en ferai part.

Ce qui est certain c'est que si vous aviez construit votre maison sur le terrain donné par votre mère, il aurait fallu prendre en compte la valeur actuelle de ce terrain sans la maison (c'est-à-dire la valeur actuelle du terrain nu).

L'évaluation des biens pose de réelles difficultés en pratique et il est généralement préférable de tomber d'accord sur une évaluation avec ses co-héritiers.

Mais dans votre situation cela me semble compliqué.

En avez-vous parlé à votre notaire ?

Si oui que vous a-t-il conseillé ?

Je suis désolée de ne pas avoir pu vous éclairer davantage.

Je vous informerai si je découvre une jurisprudence sur la question.