



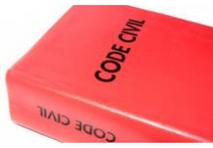
Quelle articulation entre le droit viager d'habitation et d'usage du conjoint survivant avec le droit de retour conventionnel ?

Newsletter n°16-396 du 14 octobre 2016



JEAN PASCAL RICHAUD

De quoi s'agit-il ? :



Une mère consent à son fils une donation en nue-propriété portant sur un actif immobilier avec insertion d'une clause, au sein de la donation, appelée « **droit de retour conventionnel** » sur le bien donné ou ce qui en serait la représentation pour le cas de prédécès du donataire et de sa postérité, et ce en conformité du souhait de la donatrice et de **l'article 951 du Code civil**.

En 2007, le fils se marie sous le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale de la communauté au profit du conjoint survivant. Le fils décède quelques mois plus tard et ce sans postérité.

La mère, donatrice, entend alors faire jouer la clause de retour conventionnel (**C. civ., art. 952**), tandis que la veuve du fils souhaite faire jouer le droit viager d'habitation, et conserver, sa vie durant, la jouissance du bien donné (**C. civ., art. 764**).

Question patrimoniale posée :

Quelle articulation entre le droit de retour conventionnel et le droit viager d'habitation ?
Le droit viager d'habitation peut-il s'appliquer nonobstant le droit de retour conventionnel sur le bien qui en est l'objet ?

Position de la Cour de cassation :



La Cour de cassation, dans un arrêt, **en date du 23 septembre 2015** tranche cette question en faveur du droit de retour conventionnel (Cass. 1^{ère} civ., 23 sept. 2015, n°14-18131, F-S+P+B) ;

Extrait de l'attendu nous intéressant :

(...)

« Mais attendu 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 ; »

(...)

Observation(s), remarque(s) pratique(s) :

- Le retour conventionnel opère comme une condition résolutoire de la donation avec effet rétroactif ;
- *Par suite*, le bien donné ne se trouvait pas « *dans la succession* », *conséquemment*, le droit viager ne pouvait pas s'appliquer sur un bien qui ne figurait pas parmi les actifs successoraux et censé n'avoir jamais appartenu au donataire ;
- À compter du décès, la donatrice est redevenue propriétaire du bien donné, et ce « *de plano* » ;

Se posait, ensuite, une question sur le sort des améliorations apportées au bien par le donataire (et son conjoint) ?

La Cour de cassation censure les juges du fond sur cette question (C. civ., art. 952 et 1183), « *Qu'en statuant ainsi, après avoir retenu que l'exécution du droit de retour avait eu pour effet de remettre les parties dans la même situation que si la donation n'était jamais intervenue, la cour d'appel, à laquelle il incombait de rechercher si Jacky Y... et son épouse avaient exposé des impenses nécessaires et, dans la mesure de la plus-value procurée au bien, des impenses utiles, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les textes susvisés ;* »

Pour savoir si la donatrice devait rembourser le donataire (et son conjoint), il fallait faire application de **la théorie des impenses**, et distinguer les impenses nécessaires et utiles donnant lieu à remboursement en cas de plus-value procurée au bien immobilier par celles-ci, des impenses voluptuaires, ne donnant lieu à aucun remboursement car faites dans le seul intérêt du donataire (dépenses d'agrément).

Pour aller plus loin. *Le coin des Chercheurs... Voir notamment...*

- Articles 951 et 952 du Code civil ;
- Cass. 1^{ère} civ., 7 juin 1995, n°93-14620 ;

Nota Bene.

Un conseiller patrimonial averti aurait pu aviser ses clients de la situation précaire du cadre de vie pour le survivant non donataire du bien en question et ce eu égard à l'origine de propriété de celui-ci après **un rapide audit ou état des lieux** et aurait pu, ensuite, distiller, sans modération, diverses recommandations en amont afin d'éviter, en aval, au conjoint survivant une telle déconvenue, bien inattendue...

Une formation sur le thème : **La protection du survivant** est proposée en **NOVEMBRE à PARIS ET AIX EN PROVENCE** afin de permettre au conseiller patrimonial de pouvoir appréhender les diverses protections légales existantes ou pas, au profit du survivant des membres du couple ainsi que leurs limites, afin de préconiser ou recommander des solutions civiles et économiques pertinentes susceptibles de satisfaire le cadre de vie et le niveau de vie du survivant et partant sa bonne qualité de vie.

24 NOVEMBRE A PARIS DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

29 NOVEMBRE A AIX EN P DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

NOS PROCHAINES FORMATIONS

« Si vous trouvez que l'éducation coûte cher, essayez l'ignorance. »

Abraham Lincoln

Nos formations à la carte (1 ou 2 jours)

17 Octobre	NICE	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE
8 Novembre	PARIS	La gestion patrimoniale du divorce Analyse juridique et fiscale	JACQUES DUHEM ET JEAN PASCAL RICHAUD
8 Novembre	PARIS	Stratégies de rémunération des dirigeants	PIERRE YVES LAGARDE
8 9 ET 10 Novembre	MARTINIQUE	Pratique de l'ingénierie patrimoniale	STEPHANE PILLEYRE
9 et 10 Novembre	PARIS	Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale	JACQUES DUHEM
15 et 16 Novembre	PARIS	Les sociétés holding : Analyse juridique sociale et fiscale	JACQUES DUHEM ET PIERRE YVES LAGARDE
18 Novembre	LYON	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE
23 Novembre	PARIS	Les clefs pour une stratégie retraite pertinente	VALERIE BATIGNE
24 Novembre	PARIS	Les mesures de protection du conjoint survivant	JEAN PASCAL RICHAUD
29 Novembre	AIX EN PROVENCE	Les mesures de protection du conjoint survivant	JEAN PASCAL RICHAUD

29 Novembre	PARIS	Maitriser les conséquences juridiques et fiscales de la délocalisation des personnes et des actifs	YASEMIN BAILLY SELVI
1^{ER} Décembre	PARIS	Passifs patrimoniaux et garanties : A la recherche et de la sécurité et de l'efficacité	STEPHANE PILLEYRE ET FREDERIC FRISH
1^{ER} Décembre	PARIS	Anticiper les risques d'incapacité et de décès du dirigeant	FREDERIC AUMONT ET PHILIPPE DELORME
6 Décembre	PARIS	Les stratégies d'encapsulation des résultats dans les sociétés IS	PIERRE YVES LAGARDE ET FREDERIC AUMONT
8 Décembre	PARIS	Comment intégrer l'assurance vie dans les stratégies de constitution et de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE
13 Décembre	PARIS	Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro	STEPHANE PILLEYRE
14 et 15 Décembre	PARIS	La mise en œuvre du conseil patrimonial : Cas pratiques	STEPHANE PILLEYRE
15 Décembre	PARIS	Conséquences fiscales du démembrement	JACQUES DUHEM

INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession... CARTE T

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

Formations de 2 jours (14 heures)

AIX EN PROVENCE	PARIS	PARIS	LYON	NANTES
15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE COMPLET	22 ET 23 SEPTEMBRE COMPLET	22 ET 23 NOVEMBRE	29 ET 30 NOVEMBRE	6 ET 7 DECEMBRE

INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



A PARIS

6 JOURS (42 heures) 11 ET 12 OCTOBRE 9 ET 10 NOVEMBRE 14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine.

Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille 11 ET 12 OCTOBRE 2016	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile...	JEAN PASCAL RICHAUD 
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine 9 ET 10 NOVEMBRE 2016	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
3	14 H	Méthodologie 14 ET 15 DECEMBRE 2016	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 

INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

CYCLE GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL



A LYON à partir de janvier 2017

A PARIS à partir de mars 2017

14 JOURS de formation (7 X 2 jours) soit 100 heures Animation par JACQUES DUHEM, PIERRE YVES LAGARDE, FREDERIC AUMONT, YASEMIN BAILLY SELVI et JEAN PASCAL RICHAUD

INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)



Tournée fiscale 2017

Panorama de l'actualité fiscale 2017

Contrôle fiscal et abus de droit
Impôt sur le revenu (barème, foyer fiscal, déduction...)
Revenus fonciers et de capitaux mobiliers
Plus-values immobilières et de valeurs mobilières
DMTG et l'ISF
Assurance vie
Patrimoine professionnel

 Une journée de 7 heures

 Paris le 26 janvier 2017
 Lyon le 27 janvier 2017
 Clermont-Fd le 30 janvier 2017
 Aix-en-P. le 31 janvier 2017
 Nice le 1^{er} février 2017
 Paris le 2 février 2017
 Lille le 3 février 2017
 Nantes le 7 février 2017

 Rennes le 8 février 2017
 Bordeaux le 14 février 2017
 Toulouse le 22 février 2017
 Montpellier le 23 février 2017
 Bayonne le 7 mars 2017
 Paris le 9 mars 2017

Jacques DUHEM

Stéphane PILLEYRE



Panorama de l'actualité fiscale 2017

Objectifs de la formation :

- Actualisation et perfectionnement des connaissances
- Analyses pratico-pratiques des thèmes d'actualité

Moyens pédagogiques :

- Il s'agit de procurer aux participants un bénéfice immédiatement opérationnel.
- Les travaux théoriques seront consolidés par une mise en situation pratique, via une étude de cas, combinant le choix du statut social et le déploiement d'une stratégie de capitalisation pour la retraite.

Plan de la formation

Pour le début de l'année 2017, nous vous proposons une formation co-animée par Jacques DUHEM et STEPHANE PILLEYRE et consacrée à l'actualisation des connaissances fiscales. Cette Au cours de l'intervention, les points essentiels pour les gestionnaires de patrimoine seront abordés de manière schématique et pratique. Seront notamment abordées et synthétisées les nouveautés issues des lois de finances rectificatives pour 2016 et la loi de finances pour 2017. Nous effectuerons également une synthèse de la doctrine administrative et de la jurisprudence.

De nombreux thèmes seront abordés :

- Le calcul de l'impôt sur les revenus acquis en 2016 ;
- Le traitement des niches fiscales ;
- Les rémunérations ;
- Les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values sur valeurs mobilières ;
- La fiscalité immobilière : revenus fonciers – les BIC – les plus-values immobilières – la défiscalisation immobilière;
- La fiscalité des donations et successions ;
- La fiscalité de l'assurance-vie ;
- L'impôt de solidarité sur la fortune ;
- La gestion et la transmission du patrimoine professionnel ;
- Le contrôle fiscal.

Le programme définitif ne sera arrêté qu'après adoption des lois de finances fin décembre 2016. Une documentation exhaustive (plus de 200 pages) comportera pour chaque point abordé des exposés pratiques et des exemples chiffrés. Cette dernière, remise aux participants sur un support papier, sera

bâtie d'une part comme un support d'intervention et d'autre part comme un outil de travail quotidien (base de données).

En outre des fichiers Excel permettant de traiter les simulations exposées seront remis aux stagiaires. Au cours du premier quadrimestre, des mises à jour seront adressées par e-mail aux participants afin de compléter, en fonction de l'actualité, les informations fournies lors de la formation.

Tarif :

- La journée de formation est proposée au prix est de 350€ HT + 70 € de TVA (à 20%), soit 420 € TTC.
- Ce prix comprend la participation, les pauses et la remise d'une documentation pédagogique (Fiches techniques et fichiers Excel) Ce prix ne comprend ni les déjeuners, ni l'hébergement et les frais de déplacement du participant.

Homologation :

- La durée de cette formation est de 7 heures.
- Cette formation fera l'objet d'une demande d'homologation auprès des chambres syndicales des CGPI.
- Le coût de cette formation est éligible au titre des dépenses de formation professionnelle.

Lieux et dates de formation

- 📅 Paris le 26 janvier 2017
- 📅 Lyon le 27 janvier 2017
- 📅 Clermont-Fd le 30 janvier 2017
- 📅 Aix-en-P. le 31 janvier 2017
- 📅 Nice le 1^{er} février 2017
- 📅 Paris le 2 février 2017
- 📅 Lille le 3 février 2017
- 📅 Nantes le 7 février 2017
- 📅 Rennes le 8 février 2017
- 📅 Bordeaux le 14 février 2017
- 📅 Toulouse le 22 février 2017
- 📅 Montpellier le 23 février 2017
- 📅 Bayonne le 7 mars 2017
- 📅 Paris le 9 mars 2017

ATTENTION

Nombre de places limité. Les inscriptions seront prises en compte au fur et à mesure de leur réception.

Les chèques ne seront portés à l'encaissement qu'en 2017

Panorama de l'actualité fiscale 2017

BULLETIN D'INSCRIPTION

À retourner à

FAC Jacques DUHEM

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63500 ISSOIRE

Lieu et date de la formation

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Paris le 26 janvier 2017 | <input type="checkbox"/> Rennes le 8 février 2017 |
| <input type="checkbox"/> Lyon le 27 janvier 2017 | <input type="checkbox"/> Bordeaux le 14 février 2017 |
| <input type="checkbox"/> Clermont-Fd le 30 janvier 2017 | <input type="checkbox"/> Toulouse le 22 février 2017 |
| <input type="checkbox"/> Aix-en-P. le 31 janvier 2017 | <input type="checkbox"/> Montpellier le 23 février 2017 |
| <input type="checkbox"/> Nice le 1 ^{er} février 2017 | <input type="checkbox"/> Bayonne le 7 mars 2017 |
| <input type="checkbox"/> Paris le 2 février 2017 | <input type="checkbox"/> Paris le 9 mars 2017 |
| <input type="checkbox"/> Lille le 3 février 2017 | |
| <input type="checkbox"/> Nantes le 7 février 2017 | |

Participant

NOM Prénom	
Téléphone	
Adresse électronique	

Facturation

Entreprise/Société	
SIRET	
Adresse	
CP - VILLE	

Montant

Montant HT	TVA (20%)	Montant TTC
350 €	70 €	420 €

Règlement

- Chèque
 Virement sur le compte*

* BNP PARIBAS RIB 30004 00147 00010079003 08 / IBAN FR76 3000 4001 4700 0100 7900 308

MERCI D'INDIQUER VOTRE NOM, LA VILLE ET LA DATE DE LA FORMATION SUR L'ORDRE DE VIREMENT (ex :
« DUPONT AIX 30-01-17 »)