



CHAPITRE 04

Notions de droit portant sur les donations et sur les successions

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

8. Identifier les modes d'acquisition d'un immeuble autres que la vente.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Le droit en vigueur au Québec offre plusieurs façons d'acquérir la propriété d'un bien meuble ou immeuble. Cela peut se faire par achat, par prescription et aussi par l'effet de la loi seule ainsi que par donation ou succession.

L'objectif de ce chapitre sera d'étudier les notions de droit s'appliquant à la donation et aux successions, les autres modes d'acquisition de la propriété faisant l'objet du cours en droit immobilier.

La caractéristique principale de la donation et de la succession réside dans le caractère gratuit du transfert de propriété. Dans le premier cas, le bien est tout simplement donné au donataire par le donateur alors que dans la deuxième situation, la propriété est transférée à l'héritier dans le cadre d'une succession.

Le courtier immobilier doit connaître les règles générales qui gouvernent les donations et les successions, car il est susceptible, par exemple, de rencontrer un vendeur d'un immeuble dont la propriété a été acquise par donation ou succession. Il est important alors de vérifier si les règles de droit ont été respectées lors de l'acquisition par le vendeur de l'immeuble à vendre.



CHAPITRE 4 : Notions de droit portant sur les donations et sur les successions

Mise en situation

Émile est courtier immobilier. Son meilleur ami, Jean-François, communique avec lui par téléphone pour lui apprendre le décès de son père dénommé Albert. Dans les mois qui ont précédé son décès, ce dernier avait rédigé un testament dans lequel il nomme son fils Jean-François, liquidateur testamentaire.

Ce dernier veut confier à Émile la vente de l'immeuble faisant partie de la succession.

Après avoir signé un contrat de courtage exclusif, Émile, courtier immobilier sérieux et professionnel, devra alors procéder à certaines vérifications, notamment, sur le droit que possède Jean-François de signer un contrat de courtage au nom de la succession et devra s'interroger aussi sur la nature du testament du défunt et vérifier si toutes les formalités essentielles à sa validité ont été respectées.

Une fois ces vérifications effectuées, il entreprend ensuite de s'enquérir sur l'origine du droit de propriété d'Albert. Il constate alors que ce dernier est devenu propriétaire de l'immeuble à vendre suite à une donation que lui avait faite son oncle. Encore là, une autre situation à caractère juridique qui nécessite certaines vérifications.

Les donations

DEFINITION

À l'article 1806, le Code civil définit la donation comme suit :

« La donation est un contrat par lequel une personne, le donateur, transfère la propriété d'un bien à titre gratuit à une autre personne, le donataire; le transfert de propriété peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire. »



Cette définition précise les conditions juridiques essentielles à l'existence d'une donation :

1 Deux personnes : un donateur et un donataire

Ces personnes sont assujetties aux règles de la capacité juridique.

Ainsi, une personne ne possédant pas la capacité juridique comme le mineur et le majeur protégé, n'a pas le pouvoir d'effectuer des donations sauf de biens de peu de valeur et des cadeaux d'usage. (Article 1813 C.c.Q.).

Par ailleurs, les pères et mères ou le tuteur peuvent accepter la donation faite au mineur. Seul le tuteur ou le curateur peut accepter la donation faite à un majeur protégé. Cependant, le mineur et le majeur pourvu d'un tuteur peuvent accepter seuls la donation de biens de peu de valeur. (Article 1814 C.c.Q.)

Concrètement, cela signifie qu'un mineur ou un majeur protégé ne pourrait effectuer la donation d'un immeuble. De même, ils ne pourraient pas accepter la donation d'un immeuble sans l'aide d'un curateur ou d'un tuteur selon les circonstances.

2 Un transfert de propriété

Pour qu'il y ait transfert de propriété au donataire par le donateur, il faut que ce dernier soit propriétaire du bien. Si le bien est remis au donataire à charge de le remettre au donateur dans un délai déterminé, il n'y aura pas alors de transfert de propriété et cette transaction devra être considérée comme un prêt.

3 À titre gratuit

Aussi, ce transfert doit être fait sans considération pécuniaire. S'il y a un prix à la transaction, celle-ci devra être considérée comme une vente.

TYPES DE DONATION

1 Donation entre vifs

L'article 1807 du Code civil du Québec définit la donation entre vifs comme étant celle qui emporte le dessaisissement actuel du donateur, en ce sens que celui-ci se constitue immédiatement débiteur envers le donataire.



2 Donation à cause de mort

L'article 1808 C.c.Q. précise que la donation à cause de mort est celle où le dessaisissement du donateur demeure subordonné à son décès et n'a lieu qu'à ce moment.

Pour ce type de donation, l'article 1819 C.c.Q. stipule que pour qu'elle soit valide, elle doit être faite par contrat de mariage ou d'union civile.

Conditions de forme et de publicité

Il est très important de citer le premier alinéa de l'article 1824 C.c.Q. qui stipule que : « *la donation d'un bien meuble ou immeuble s'effectue, à peine de nullité absolue, par acte notarié en minute; elle doit être publiée.* »

Cela signifie que si un contrat de donation n'est pas notarié, toute personne, y compris le donateur et le donataire, peut en demander la nullité.

Cependant, le 2^e alinéa de cet article 1824 C.c.Q. limite cette obligation pour un acte de donation d'être notarié:

« Il est fait exception à ces règles lorsque, s'agissant de la donation d'un bien meuble, le consentement des parties s'accompagne de la délivrance et de la possession immédiate du bien. »

Par conséquent, quand il s'agit d'une donation d'un bien meuble accompagnée d'une remise immédiate entre les mains du donataire, l'acte notarié n'est pas nécessaire.

Également, sous peine de nullité, ce contrat doit être publié au Registre des droits personnels réels mobiliers (RDPRM) dans le cas d'une donation mobilière et au registre foncier, s'il s'agit d'une donation immobilière. Cela afin de protéger les tiers tel qu'il est étudié au chapitre de la publicité des droits du cours en droit immobilier.

Révocation pour cause d'ingratitude

Aux termes de l'article 1836 C.c.Q. :

« Toute donation entre vifs peut être révoquée pour cause d'ingratitude. »

« Il y a cause d'ingratitude lorsque le donataire a eu envers le donateur un comportement gravement répréhensible, eu égard à la nature de la donation, aux facultés des parties et des circonstances. »

L'article 1838 C.c.Q. précise que « *la révocation de la donation oblige le donataire à restituer ce qu'il a reçu en vertu du contrat (donation).....*»



Les donations par contrat de mariage ou union civile

Tout d'abord, l'article 1839 C.c.Q. précise que les donations consenties dans un contrat de mariage ou d'union civile peuvent être entre vifs ou à cause de mort.

Des règles sur la révocabilité viennent compléter les dispositions du Code civil du Québec sur ce type de donations. Sans rentrer dans les détails, il y est stipulé que la donation à cause de mort est révocable à moins que le donateur ait stipulé l'irrévocabilité auquel cas, il devra obtenir le consentement du donataire s'il veut disposer autrement des biens. (Article 1841 C.c.Q.)



Les successions

Les successions constituent un vaste sujet composé de plusieurs notions juridiques que l'on retrouve principalement aux articles 613 à 898 C.c.Q.

Cette section abordera l'étude des principes essentiels nécessaires à la compréhension des règles de droit portant sur les successions, leur liquidation et partage.

Une succession s'ouvre par le décès d'une personne. Elle sera de nature testamentaire si le décès a été précédé d'un testament valide ou, s'il n'y a pas de testament, elle sera dite légale, car la loi (le Code civil du Québec) va suppléer à la volonté du défunt en établissant par défaut les modalités de la dévolution des biens légués ainsi que celles relatives à leur liquidation et partage.

DEFINITIONS

Afin de bien comprendre les notions de droit en matière de succession, la définition de certains mots et expressions qui y sont utilisés va aider à la compréhension du fonctionnement d'une succession.

1 Héritier

Le successible qui accepte l'héritage auquel il a droit par testament ou en vertu de la loi. (Article 619 C.c.Q.)

2 Légataire particulier

La personne qui reçoit par testament un legs particulier c'est-à-dire un bien spécifique. Celle-ci n'est pas considérée comme un héritier au sens de la loi et par conséquent, elle n'a pas les mêmes obligations que les héritiers, par exemple, en ce qui a trait aux dettes de la succession.

3 Legs

Il s'agit d'une donation faite par testament.

4 Legs particulier

Tout legs qui n'est pas universel ou à titre universel et dont l'objet est un bien spécifique. (Article 734 C.C.Q.)



5 Legs universel

Le legs qui donne à une ou plusieurs personnes le droit à recueillir la totalité de la succession. (Article 731 C.c.Q.)

6 Legs à titre universel

Legs qui donne à une ou plusieurs personnes le droit :

... à la propriété selon une quote-part (un pourcentage) de la succession.

7 Successible

La personne qui a le droit à un héritage qui lui est dévolu en vertu de la loi (succession légale) ou par testament (succession testamentaire).

Qualités requises pour succéder

Deux (2) qualités sont requises pour pouvoir juridiquement succéder. Une à caractère positif et la deuxième, à caractère négatif.

- a) Sous réserve de certaines particularités prévues à la Loi, toute personne physique qui est appelée à succéder, doit exister au moment de l'ouverture de la succession.
- b) La personne qui hérite ne doit pas avoir été déclarée indigne au sens du Code civil : par exemple celle qui a attenté à la vie du défunt ou a exercé de la violence contre lui. (articles 620 et 621 C.c.Q.)

La saisine

Mot inusité qui signifie tout simplement que les héritiers ont le droit à la possession des biens du défunt dès son décès sous réserve des règles relatives à la liquidation de la succession. (Article 625 C.c.Q.)

Le droit d'accepter ou de refuser une succession (droit d'option)

Tout successible possède le droit d'accepter ou de refuser une succession dit le Code civil du Québec à l'article 630. Cette décision porte sur l'ensemble de la succession et non pas sur une partie; par exemple, il ne serait évidemment pas possible d'accepter l'actif d'une succession et de renoncer au passif.

Cette option d'accepter ou de refuser une succession doit généralement être exercée dans les six (6) mois de l'ouverture de la succession.

La plupart du temps, un successible renoncera si la succession est déficitaire, c'est-à-dire lorsque la valeur du passif est supérieure à celle de l'actif.



Dès que le successible accepte la succession, il devient automatiquement héritier et sa décision est irrévocable i-e ne peut être par la suite modifiée. Il ne pourrait donc pas changer d'idée. La prudence est donc de mise avant de prendre la décision d'accepter ou de refuser une succession.

L'héritier devra acquitter les dettes de la succession, et ce, jusqu'à concurrence de la valeur des biens qu'il recueille dans la succession. Il n'aura pas à recourir à son patrimoine personnel si la succession n'offre pas suffisamment d'actifs pour faire face à ses obligations. Cela signifie que l'héritier **hérite sous bénéfice d'inventaire**. (Article 625 C.c.Q.)

Si le successible renonce à la succession, il doit le faire par acte notarié.

La succession légale

Une succession légale aussi appelée ab intestat s'ouvre lorsque le défunt n'a pas fait de testament. Elle sera alors liquidée en suivant les dispositions du Code civil. En principe, les héritiers agissent alors collectivement comme liquidateurs, mais très souvent, tel que le permet la loi, ils mandatent l'un d'eux pour agir à ce titre en leur nom. Si tel est le cas, le courtier immobilier devra s'assurer que le liquidateur désigné est bel et bien autorisé par les héritiers.

Le Code civil du Québec détermine alors les ordres de succession qui sont établis en fonction de l'existence ou non de descendants (ceux qui viennent après le défunt tels les enfants, petits-enfants), d'un conjoint, d'ascendants (ceux qui viennent avant le défunt tels les père et mère, grands-parents), de collatéraux (frères, sœurs, cousins, cousines, c'est-à-dire les personnes qui ne sont ni des ascendants ni des descendants).

Les articles 666 et suivants du Code civil du Québec prévoient les ordres de dévolution de la succession.

La succession est alors permise jusqu'au 8^e degré et après, l'État est désigné bénéficiaire de la succession.

Le premier ordre désigne les enfants ou descendants ou, également le conjoint et les enfants. Par exemple, s'il n'y a que des enfants survivants, ceux-ci héritent de la totalité de la succession. S'il y a un conjoint marié survivant et des enfants, ils vont hériter respectivement du 1/3 et des 2/3 de la succession sous réserve des règles du partage des biens du patrimoine familial et de celles qui prévalent en vertu du régime matrimonial en vigueur au moment du décès.

S'il n'y a qu'un conjoint marié sans descendants, la dévolution des biens se fera selon le deuxième ordre. Le conjoint survivant, les ascendants privilégiés (père et mère) et les collatéraux privilégiés (frères et sœurs) seront alors considérés.



Aussi, le Code civil du Québec, à l'article 660 C.c.Q. dans le cas des successions légales et à l'article 749 C.c.Q. et aussi dans le cas d'une succession testamentaire, permet la représentation soit la faveur accordée par la loi, en vertu de laquelle un parent est appelé à recueillir une succession qu'aurait recueillie son ascendant, parent moins éloigné du défunt, qui, étant indigne, prédécédé ou décédé au même instant que lui, ne peut la recueillir lui-même. Par exemple, Jean prédécédé, père de Paul, hérite de son père Arthur et grand-père de Paul, ce dernier, à titre d'héritier de Jean, pourra recueillir la succession dévolue à ce dernier.



La succession testamentaire

A l'article 703, le Code civil du Québec permet à une personne de préciser elle-même par testament la dévolution à sa mort de tout ou d'une partie de ses biens. Condition essentielle, celle-ci doit posséder la capacité juridique, c'est-à-dire être majeure (18 ans et plus) et saine d'esprit.

Ainsi, la succession testamentaire est celle qui s'ouvre lorsque le défunt a fait précéder sa mort d'un testament défini à l'article 704 du Code civil du Québec comme étant « un acte juridique, unilatéral, révocable, établi dans une des formes prévues par la loi par lequel le testateur dispose, par libéralité (don), de tout ou en partie de ses biens, pour n'avoir d'effet qu'à son décès. »

Par conséquent, pour être valide, un testament doit respecter les formes prescrites et est toujours révocable par le testateur (la personne qui rédige le testament).

Il est donc important de préciser qu'un testament peut, en tout temps, être modifié ou annulé par son auteur. Le dernier testament valide va toujours avoir effet peu importe la forme qu'il revêt.

FORMES DU TESTAMENT

L'article 712 du Code civil du Québec stipule que l'on peut tester (rédiger) par testament soit notarié, soit olographe ou soit devant témoins.

« *Les formalités auxquelles les divers testaments sont assujettis doivent être observées sous peine de nullité.* » (Article 713 C.c.Q.) Par conséquent, s'il ne respecte pas les formalités prescrites à la rédaction de l'une ou l'autre de ces formes, le testament sera nul et sans effet.

1 Testament notarié (articles 716 à 725 C.c.Q.)

Ce testament doit être signé par le testateur devant un notaire en présence d'un ou deux témoins (dans certains cas seulement). Il peut être également signé devant deux notaires.

Certains avantages découlent de cette forme de testament. D'abord, le notaire conserve dans son greffe (ses dossiers) l'original du testament et il pourra alors à certaines conditions en émettre des copies. De plus, ce testament, vu le caractère d'authenticité d'un acte notarié, n'aura pas à être vérifié.



Aussi, comme c'est le cas d'un testament devant témoins préparé par un avocat, le nom du notaire et du testateur seront consignés au Registre des dispositions testamentaires et des mandats.

2 Testament olographe (Article 726 C.c.Q.)

Le testament olographe représente la forme la plus simple et la plus connue. Pour être valide, il doit être écrit et signé **de la main** du testateur sans support technique. Il n'a pas à être signé devant notaire ou témoins.

L'avantage principal de ce testament réside dans le fait qu'il n'est assorti d'aucuns frais, qu'il n'exige aucun témoin; il est donc très discret et est facile à modifier ou à remplacer.

Aux avantages précités s'opposent de sérieux inconvénients :

- 🕒 Il y a la possibilité qu'il se retrouve entre les mains d'une personne qui aurait avantage à le faire disparaître;
- 🕒 Le danger qu'il ne soit pas découvert lors du décès du testateur.

3 Testament devant témoins (articles 727 à 730 C.c.Q.)

Ce testament peut être rédigé par le testateur lui-même ou une autre personne, mais il doit être signé ou reconnu par le testateur en présence de deux témoins majeurs qui signent également.

Chaque page de ce testament doit être signée ou paraphée (initialée) par les témoins si le testament est préparé par un avocat ou une autre personne que le testateur lui-même. Aussi, important de préciser que le conjoint ou la conjointe ou d'éventuels héritiers ne peuvent agir comme témoins.

Ce type de testament est souvent rédigé par des avocats qui, comme les notaires, doivent les enregistrer au Registre des dispositions testamentaires et des mandats.

Par ailleurs, ce testament tout comme le testament olographe doit être vérifié par un notaire (sauf en cas de contestation) ou le Tribunal afin d'être déclaré valide juridiquement et qu'il puisse ensuite être exécuté.

Liquidation de la succession (articles 776 à 835 C.c. Q.)

Il appartient au liquidateur (anciennement appelé exécuteur testamentaire dans les successions testamentaires) de liquider la succession. Il doit alors appliquer les



dispositions du Code civil (succession légale) ou exécuter les volontés du testateur lorsqu'il y a testament.

Tel que déjà mentionné, dans le cas d'une succession légale, il appartient à tous les héritiers d'assumer la charge de liquidateurs.

Par ailleurs, dans le cas d'une succession testamentaire, celui qui aura été désigné liquidateur sera appelé à assumer ce rôle. Si le testateur n'a nommé personne à cette charge, tous les héritiers seront alors appelés à le faire.

Cette charge peut être refusée par le ou les liquidateurs désignés sauf s'il n'y a qu'un seul héritier. Cette charge devient alors, règle générale, obligatoire.

Le liquidateur peut prendre tout le temps nécessaire à l'exécution de sa tâche qui est en principe gratuite à moins qu'il ne soit pas héritier; il pourra alors recevoir des émoluments. Ses frais et débours doivent lui être remboursés à même le produit de la succession. Aussi, cette charge ne l'empêchera pas d'hériter ou de recevoir du testateur une récompense pour le travail effectué.

Le liquidateur devra veiller aux funérailles du défunt en donnant suite aux dernières volontés de celui-ci. Après avoir fait l'inventaire de l'actif et du passif de la succession, et avoir liquidé, si nécessaire, certains actifs de la succession, il acquittera les dettes de celle-ci et exécutera les legs particuliers. Ensuite, le cas échéant, il remettra le résidu aux héritiers universels ou à titre universel.

Le liquidateur devra agir avec prudence avant de payer les dettes de la succession. Trois (3) situations peuvent se présenter et il devra alors agir en conséquence.

1) La succession est solvable

Il procédera rapidement au paiement des dettes de la succession et des montants dus au conjoint survivant en vertu des règles portant sur le patrimoine familial et de celles découlant du régime matrimonial.

2) Le liquidateur ignore si la succession est solvable

La prudence est de rigueur avant de payer les dettes. Il devra alors attendre l'expiration du délai de 60 jours à compter de l'expiration d'inscription au registre des droits personnels réels mobiliers (RDPRM) de l'avis de clôture de l'inventaire. Cependant, à l'intérieur de ce délai, il pourra acquitter les factures des entreprises de services publics (Hydro-Québec, Bell, Gaz, etc.) et d'autres dettes à caractère urgent.

3) La succession n'est pas solvable

Après avoir dressé un état des dettes et des legs particuliers, il devra préparer une proposition de paiement qui devra être transmise aux créanciers et aux légataires particuliers et celle-ci devra être homologuée (approuvée) par le tribunal.



Cette proposition doit respecter des règles précises prévues au Code civil du Québec.



Partage des biens

Avant d'effectuer le partage des biens et de les remettre aux héritiers, d'autres tâches attendent le liquidateur.

Il devra d'abord produire auprès des héritiers un compte définitif. Ces derniers ne pourront recevoir ce qui leur est dû avant d'avoir approuvé ce compte.

De plus, avant de distribuer les parts aux héritiers, il devra obtenir l'autorisation des autorités fiscales fédérale et provinciale.

Résumé

La donation et les successions représentent des façons d'acquérir le droit de propriété.

La donation peut être faite entre vifs ou à cause de mort. Sauf exception, elle doit être notariée et faite par des personnes qui possèdent la capacité juridique. De plus, elle peut être révoquée pour cause d'ingratitude.

La succession peut être légale ou testamentaire. Le droit d'option existe en faveur du successible qui peut soit accepter, soit refuser la succession. Lorsqu'il n'y a pas de testament, la loi supplée et crée la succession légale (ab intestat). La succession légale prévoit des ordres de succession. Dans certains cas, la représentation peut produire ses effets envers les personnes qui autrement ne seraient pas considérées comme des successibles. La succession testamentaire est celle créée par un testament qui précise la façon dont une personne désire disposer de ses biens à sa mort.

Une personne peut tester par testament notarié, olographe ou devant témoins.

Il appartient au(x) liquidateur (s) de liquider et de partager la succession entre les héritiers en suivant les dispositions du testament, le cas échéant ou celles prévues à la loi.



Exercices

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Pour être légale, une donation, <u>en principe</u> , peut être verbale. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Une donation, une fois effectuée, ne peut jamais être révoquée. <input type="checkbox"/> <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	
3- Si une personne décède sans testament, ses biens sont automatiquement dévolus à l'État. <input type="checkbox"/> <i>Justification :</i>		<input type="checkbox"/>
4- Le liquidateur à une succession doit toujours avoir été nommé par testament. <input type="checkbox"/> <i>Justification :</i>		<input type="checkbox"/>
5- Le (s) liquidateur (s) à une succession doit toujours se préoccuper de la solvabilité de la succession dans l'exercice de cette fonction. <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>



Justification :

Questions

- 1 Quelle est la principale caractéristique d'un contrat de donation et donnez-en un exemple.
- 2 Nommez et expliquez deux (2) modalités des donations.
- 3 Jean, soldat aux services des Forces armées du Canada, est envoyé en mission en Afghanistan. Il décide de rédiger un testament, mais il ne sait pas comment procéder. Aidez-le en le renseignant sur les formes du testament, les avantages et les inconvénients de chacun d'eux.
- 4 Albert décède. Dans son testament, il nomme son fils Paul à titre de liquidateur de sa succession. Ce dernier ne sait pas en quoi consiste précisément cette fonction. Il vous demande de l'éclairer. Faites-le.
- 5 Énoncez et expliquez les différentes hypothèses de solvabilité que peut présenter une succession et précisez ce que doit faire le liquidateur dans chacune d'elles.

