

# Donation: droit de retour?

Je veux donner un immeuble à l'un de mes enfants.  
Mais, si celui-ci décède avant moi, je veux que cet immeuble  
me revienne. Est-ce possible ?



**CAMILLE NANCHEN,**  
Notaire à Crans Montana (VS)

**L**e Code des obligations prévoit expressément la possibilité d'un droit de retour en faveur du donateur. Il s'agit de l'art. 247 du Code des obligations.

Ainsi, et si vous souhaitez donner un immeuble à l'un de vos enfants, l'acte de donation peut prévoir le retour du bien donné dans l'hypothèse du prédécès du donataire. Ce droit de retour doit être stipulé expressément dans l'acte de donation instrumenté en forme authentique, par devant notaire.

Les effets principaux du droit de retour découlent du prédécès du donataire. Dans ce cas, l'immeuble doit en effet être restitué au donateur par les héritiers du donataire, c'est-à-dire que l'immeuble donné réintègrera la propriété du donateur et ne rentrera pas dans la succession du donataire. Le donateur peut ainsi revendiquer le bien ou, si le bien n'existe plus dans le patrimoine du donataire, faire valoir des prétentions en dommages-intérêts.

Attention : le droit de retour ne peut bénéficier qu'au seul donateur. Si vous avez donné un immeuble à l'un de vos enfants, vous serez le seul à pouvoir le récupérer. Dans l'hypothèse du prédécès du donateur, la clause de retour devient ainsi caduque; elle s'éteint et ne passe pas aux héritiers du donateur. Le donataire recouvre alors la propriété inconditionnelle de l'immeuble et peut en disposer sans restriction aucune.

## Au Registre foncier

En cas de signature d'un acte authentique de donation prévoyant une clause de droit de retour, le donataire acquiert la propriété de l'immeuble; il sera inscrit au

Registre foncier comme propriétaire. Il doit toutefois compter avec la possibilité que la condition du droit de retour se réalise et ne peut ainsi disposer de l'immeuble donné que sous réserve de cette condition.

Pour garantir le retour éventuel, l'acte de donation en forme authentique peut prévoir des sûretés. En cas de retour effectif du bien au donateur, ces sûretés devront être restituées aux héritiers du donataire. Elles devront également être restituées aux héritiers du donataire en cas de prédécès du donateur, la clause de retour tombant définitivement.

Afin de renforcer la position du donateur, la loi permet, finalement, de faire annoter le droit de retour au Registre foncier, ce qui en garantit l'exécution non seulement envers le donataire, mais également envers toute autre personne à qui l'immeuble aurait été transféré. Le droit de retour étant dans ce cas visible sur le feuillet du Registre foncier de l'immeuble concerné, le tiers à qui l'immeuble aurait été transféré ne peut en effet pas invoquer sa bonne foi.

## EN RÉSUMÉ

- **L'art. 247 du Code des obligations permet aux parties de prévoir qu'en cas de prédécès du ou des donataire(s), l'immeuble attribué doit être restitué au donateur.**
- **Ce droit de retour bénéficie uniquement au donateur et s'éteint en cas de prédécès de ce dernier.**
- **Il est possible de prévoir des sûretés afin de garantir le droit de retour et de le faire annoter au Registre foncier.**