



Clause résolutoire sur un droit erroné

Par **EdmondD**, le **30/11/2011 à 20:20**

Bonjour,rrnJe suis désolé pour le titre, mais c'est difficile d'expliquer le problème!rnLe De Cujus à la mort de son époux à opté pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit (Il s'agissait d'appartements).rnDans son testament, le de cujus a organisé la répartition de la totalité des appartements entre ces 2 enfants, et a prévu, en cas de difficultés dans l'exécution de ce partage, de donner la quotité disponible à son fils!rnNous avons demandé certains documents, dont les relevés bancaires, ... et cela a suffi mon oncle pour demander à faire appliquer cette clause de mésestimation et revendiquer 2/3 de l'héritage!rrn- Ma grand-mère pouvait-elle décider comment devait être répartis la totalité des appartements dont elle ne possédait 1/4 en pleine propriété?rn- Si non, la clause qui se rapporte à ce partage des biens immobiliers n'est elle pas caduque?rn- Le fait de demander certains documents constitue t'il une mésestimation?rrnMerci pour vos réponsesrrnEdmond

Par **corimaa**, le **30/11/2011 à 23:53**

[citation]- Ma grand-mère pouvait-elle décider comment devait être répartis la totalité des appartements dont elle ne possédait 1/4 en pleine propriété? [/citation]rrnDonc les 2 enfants du couple étaient devenus nus propriétaires des 3/4 des biens de la succession de leur père. Au décès de leur mère, ils deviennent pleins propriétaires, l'usufruit prenant fin.rnAujourd'hui s'ouvre la succession de la mère qui porte sur le dernier quart, et c'est uniquement sur celui-ci qu'elle peut donner la quotité disponible à l'un de ses enfants.rnLa première succession a déjà eu lieu lorsqu'elle a choisi un quart en pleine propriété et les 3/4 en usufruit, on ne peut pas revenir dessus, c'est de l'acquis. Reste qu'à faire le partage à part égale sur ces 3/4

Par **EdmondD**, le **01/12/2011 à 00:10**

Merci!rnrnLa disposition testamentaire dans laquelle elle répartie non seulement les biens indivises dont elle était propriétaire, mais également les biens dont elle n'était que propriétaire est donc nulle?rnrnPour information, ma grand-mère avait opté pour 1/4 ... et 3/4 en usufruit pour l'immeuble dans son ensemble, sans faire de distinction entre les appartements!rnrnComment faire la distinction entre les appartements dont le de cujus doit être considéré comme propriétaire, et les autres!rnrnEdmond

Par **corimaa**, le **01/12/2011 à 00:26**

Le bien, c'est l'immeuble qui comprend plusieurs appartement. Puisque les relations entre les deux enfants ne semblent pas des meilleures, l'immeuble peut très bien être vendu et les fruits de la vente repartis à part égale sur les 3/4 dont ils sont devenus pleins propriétaires, et ensuite calculer le montant du dernier quart de la mère, suivant s'il y a quotité disponible de donnée à l'un des enfantsrnrnImaginons que l'immeuble est d'une valeur de 1000000 d'eurosLes 3/4 de la succession du père aux enfants est de 750000 euros divisé par 2, soit 375000 euros chacunrnrnLes 250000 euros de la part de succession de la mère devra être, soit repartir entre les deux enfants, soit 125000 euros chacunrnrnSoit elle donne la quotité disponible à l'un des enfants et l'un aura 41666,66 euros et l'autre le double, puisqu'en présence de deux enfants, la quotité disponible est de 1 tiersrnrnLes 2 enfants étaient déjà propriétaires des 3/4, la mère ne pouvait pas modifier ce qui ne lui appartenait pas, ni le vendre, ni le donner. Elle ne peut faire un testament que sur sa propre succession qui porte sur 1/4 des biens, n'importe quel notaire, même un qui débute le saura!rnrnJ'ai perdu mon père voilà 2 ans, ma belle-mère a choisi 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit. Sur ces 3/4 en usufruit, ma sœur et moi sommes nues propriétaires, personne ne peut plus nous l'enlever, c'est un fait acquis, au décès de ma belle mère, je serai pleine propriétaire sur la succession de mon père. C'est à moi, elle ne peut rien faire, quand bien même elle voudrait privilégier ma sœur qui est sa fille. Elle ne peut disposer de ce qui ne lui appartient pas, c'est clair comme de l'eau de roche :)

Par **EdmondD**, le **01/12/2011 à 00:32**

Merci, c'est clair.rnrnPartant sur ce principe, vu que la clause pour l'attribution de la quotité disponible en cas de mésentente, se base sur un partage des biens dont ma grand-mère n'était qu'en partie propriétaire, on peut considérer que cette clause est sans fondement?rnrnMerci

Par **corimaa**, le **01/12/2011 à 11:30**

Pas forcément, cette clause peut être valable sur ses 1/4rnrnSi vous souhaitez vraiment garder ces appartements et ne pas les vendre pour partager les fruits de la vente au prorata

des parts de chacun, vous pouvez faire un partage des appartements. Si par exemple, ce qui est fort possible, vous ne pouvez faire un partage équitable, celui qui recevra plus devra une soulte à l'autre.

Imaginons que vous avez 2 appartements pour une valeur de 200000 euros, et que le frère a 2 appartements d'une valeur de 220000 euros, il vous devra une soulte de 10000 euros afin d'équilibrer le partage.

Lire ce lien <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/soulte.php>

Par **EdmondD**, le **01/12/2011 à 19:41**

Merci à tous!

Grace à vous, j'ai réussi je pense à cerner la problématique au cœur du débat :

La question est de savoir si : "une disposition testamentaire visant à répartir des biens indivis, biens dont on ne possède qu'1/4 en pleine propriété, est légale"

Par **corimaa**, le **01/12/2011 à 20:20**

Mais non ! Elle ne pouvait pas prendre de disposition sur ce qui ne lui appartenait pas, juste sur ses biens à elle, soit 1/4 et c'est tout.

Par **EdmondD**, le **01/12/2011 à 20:26**

Merci!

Vu que ces dispositions testamentaire de partage visent la totalité des biens dont elle ne possédait qu'1/4 ... c'est donc une disposition réputée non écrite!

Par **corimaa**, le **01/12/2011 à 21:36**

[citation]c'est donc une disposition réputée non écrite! [/citation]

Waouh ! Enfin :)

Par **EdmondD**, le **01/12/2011 à 21:47**

Merci Corimaa!

Je sais, j'ai été long à comprendre!

Le fait est que je n'arrivais pas à comprendre comment un notaire et un avocat peuvent faire activer une clause se rapportant à une disposition testamentaire alors qu'elle est à vos yeux non écrite et que cela semble si évident pour vous!

C'est une malhonnêteté grossière!

Merci encore!

Je vous tiendrai au courant!

Encore 20 années de pratique et je deviens notaire!

Par **corimaa**, le **01/12/2011 à 22:25**

Vous allez pouvoir commencer à aider des gens sur le forum qui ont des problèmes de succession :)

Par **toto**, le **02/12/2011 à 09:03**

[citation]en cas de difficultés dans l'exécution de ce partage, de donner la quotité disponible à son fils! [/citation]rnrncela est une disposition testamentaire légale rnrnpour ne pas l'appliquer, il faudrait soit un accord unanime des héritiers , soit le respect de la condition édictée par De Cujus. Le fait que vous contestiez cette condition est la preuve de la difficulté dans l'exécution de ce partage et entraîne immédiatement le transfert de la quotité disponible à votre oncle. rnrna contrario, le testament (qui ne semble porter que sur les immeubles dont De Cujus avait l'usufruit et une proportion en pleine propriété) n'exclu pas le rapport des donations en argent et le partage à égalité des comptes bancaires. Votre oncle doit donc donner au notaire les relevés bancaires arrivés après décès et déclarer sur l'honneur qu'il n'a pas bénéficié de don rapportable. Vous pouvez avoir cette exigence. rnrnEnfin, si vous n'en faites par une condition à la signature du partage, vous pouvez demander les relevés de compte sur la période qui vous sied, et votre oncle peut refuser de vous les fournir ...

Par **corimaa**, le **02/12/2011 à 12:12**

[citation]cela est une disposition testamentaire légale[/citation]rnrnPas écrite de cette façon, par le terme "mesentente" bien trop vaste. Ce n'est pas une mesentente que de vouloir les comptes bancaires, c'est legalrnrnD'ailleurs, pourquoi votre mère ne demande pas elle même les relevés bancaires de sa mère directement à la banque. Il lui suffit d'un acte de notoriété délivré par le notaire, ensuite elle peut avoir les relevés de compte bancaire sur les 10 dernières années, c'est payant

Par **toto**, le **02/12/2011 à 13:42**

la "difficulté " dans une succession est une réalité qui fait l'objet de PV de difficulté rnrnrndans le cas présent, ce n'est pas parce que le De Cujus ne pouvait pas disposer de la totalité du bien (1) qu'il ne pouvait pas exprimer un souhait de répartition et donner un malus si cette répartition ne se faisait pas selon son désir. Il a le droit de disposer de sa quotité disponible. C'est la volonté du défunt qui prime toujours si il n'y a pas atteinte à la réserve.rnrnrntant que la difficulté ne provient pas de l'héritier avantagé en créant lui même la difficulté , la clause est tout à fait légale. rnMais cette clause n'interdit pas la recherche de donations antérieures , dans la mesure où cela ne s'oppose pas à la volonté du défunt. Comme vous le dites, ce n'est pas une difficulté de demander des comptes clairs. Toutefois, contester sans preuve une déclaration de l'oncle de ne pas avoir reçu de donation et refuser de signer le partage pour cela est une difficulté ...rnrn(1) : De Cujus semble être propriétaire des 5/8 des immeubles , ayant la moitié au titre du partage des biens de communauté, 1/8 au titre de la succession de son mari. Cela augmente de façon importante sa quotité disponible

Par **corimaa**, le **02/12/2011 à 15:16**

[citation](1) : De Cujus semble être propriétaire des 5/8 des immeubles , ayant la moitié au titre du partage des biens de communauté, 1/8 au titre de la succession de son mari. Cela augmente de façon importante sa quotité disponible [/citation]rnrnNon justement, l'immeuble et les appartements appartenaient en propre à son mari. Elle a donc choisi 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit sur la totalité et non sur la moitiérnrnElle ne peut donc pas faire un partage des 3/4 dont elle n'avait que l'usufruit, juste sur son quart qui lui est propre. Les 3/4 appartenaient déjà en nu propriété aux enfants du père qui était l'unique propriétaire de la totalité des biens concernés

Par **rocket12**, le **02/12/2011 à 15:35**

Attention : Vous pourriez commencer à générer des revenus en ligne en moins d'une heure...rnrnUn Gamin de 24 ans Sort de l'Ombre et Révèle les Techniques lui permettant de Gagner Secrètement Plus de 29 496 € PAR MOIS à l'Aide d'un Vieil Ordinateur et d'une Connexion Internet Seulement! SEREZ-VOUS LE PROCHAIN FORTUNÉ DU NET
?rnrn<http://go.santoso.fortune101.1.1tpe.net>

Par **toto**, le **02/12/2011 à 16:12**

nul part il n'est dit qu'il s'agit de bien propre du père. Le cas commun étant les biens de communauté, je me permets de soulever le lièvre... en l'attente de renseignements complémentaires rnrn[citation]un notaire et un avocat peuvent faire activer une clause se rapportant à une disposition testamentaire[/citation]rnrnje pense qu'à priori ces professionnels qui ,de plus, ont sous les yeux les détails de la succession sont plus à même que nous de juger du caractère légal et l'applicable du testament rnrnPS / J'ai lu sur ce site un cas similaire au le De Cujus avait "caché" la disposition testamentaire favorable à sa fille au cas où ses demi frères lui chercheraient des ennuis.

Par **corimaa**, le **02/12/2011 à 22:21**

[citation]Vu que ces dispositions testamentaire de partage visent la totalité des biens dont elle ne possédait qu'1/4[/citation]rnrnLa grand mère avait opté pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit sur la totalité qui appartenait en propre au grand père rnrnEn fait je n'ai aucun mérite, mais j'ai suivi son histoire sur un autre forum où il explique plus clairement que l'immeuble appartenait en propre à son grand père. Il y a 2 notaires, celui du frère qui est prêt à le suivre, celui de la sœur qui n'est évidemment, et en tout logique pas d'accord rnrnLa grand mère ne pouvait pas décider du partage des 3/4 qui ne lui appartenaient pas et qui étaient déjà la nu propriété des 2 enfants depuis le décès de leur père rnrnApparemment cette dame voulait tout regenter, même ce qui ne lui appartenait pas, par delà la mort...

Par **gege**, le **03/12/2011** à **17:55**

ce n'est pas la grand mère qui décide ,rnelle propose,rnrnet à défaut d'accord sur ses désirs ,
elle dispose de la quotité disponible.

Par **corimaa**, le **03/12/2011** à **21:41**

[citation]elle dispose de la quotité disponible[/citation]rnrnOui, sur son propre quart
uniquement, elle n'a pas a decider de qui aura quoi sur les 3/4 qu'elle avait en usufruit