



Clause résolutoire sur un droit erroné

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

Bonjour,

Je suis désolé pour le titre, mais c'est difficile d'expliquer le problème!

Le De Cujus à la mort de son époux a opté pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit (Il s'agissait d'appartements).

Dans 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!

Nous 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!

- Ma grand-mère pouvait-elle décider comment devait être répartis la totalité des appartements dont elle ne possédait 1/4 en pleine propriété?
- Si non, la clause qui se rapporte à ce partage des biens immobiliers n'est elle pas caduque?
- Le fait de demander certains documents constitue t'il une mésestimation?

Merci pour vos réponses

Edmond

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]

Donc 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.

Aujourd'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.

La 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!

La 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?

Pour 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!

Comment faire la distinction entre les appartements dont le de cujus doit être considéré comme propriétaire, et les autres!

Edmond

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

Le bien, c'est l'immeuble qui comprend plusieurs appartements. 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 enfants

Imaginons que l'immeuble est d'une valeur de 10 000 000 d'euros

Les 3/4 de la succession du père aux enfants est de 7 500 000 euros divisé par 2, soit 3 750 000 euros chacun

Les 250 000 euros de la part de succession de la mère devra être, soit repartir entre les deux enfants, soit 125 000 euros chacun

Soit elle donne la quotité disponible à l'un des enfants et l'un aura 4 166,66 euros et l'autre le double, puisqu'en présence de deux enfants, la quotité disponible est de 1 tiers

Les 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 saurait

J'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 nus 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.

Partant 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?

Merci

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

Pas forcément, cette clause peut être valable sur ses 1/4

Si 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]

cela est une disposition testamentaire légale

pour 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.

a 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.

Enfin, 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]

Pas 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 légal

D'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

dans 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.

tant que la difficulté ne provient pas de l'héritier avantagé en créant lui même la difficulté , la

clause est tout à fait légale.

Mais 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 ...

(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]

Non 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 moitié

Elle 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...
Un 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 ?
<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

[citation]un notaire et un avocat peuvent faire activer une clause se rapportant à une disposition testamentaire[/citation]

je 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

PS / 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]

La 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

En 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

La grand mère ne pouvait pas décider du partage des 3/4 qui ne lui appartenaient pas et qui étaient déjà la propriété des 2 enfants depuis le décès de leur père

Apparemment 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 ,
elle propose,

et 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]

Oui, sur son propre quart uniquement, elle n'a pas à décider de qui aura quoi sur les 3/4 qu'elle avait en usufruit