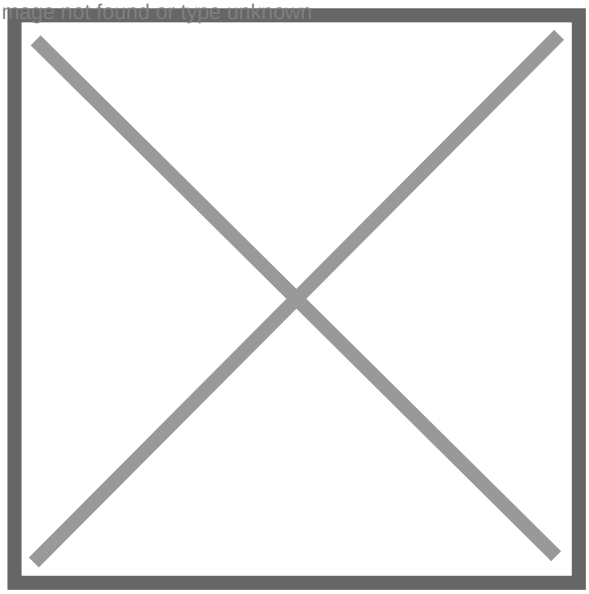
Image not found or type unknown



Sortir d'une indivision après donation

Par **fantominette**, le **29/03/2011** à **10:09**

Bonjour,
mes grands-parents ont consenti une donation en indivision de tous leurs biens à leurs 6 enfants il y a 16 ans avec réserve d'usufruit à leur profit. Une clause de la donation précise que les donataires ne peuvent demander le partage de l'indivision durant la vie des donateurs.
Aujourd'hui mes grands-parents ne peuvent plus assumer la gestion de ce patrimoine et souhaitent abandonner leur usufruit afin de provoquer le partage. Or la valeur des lot qui ont été formés lors de la donation est contestée par un donataire. De plus les donataires ne sont pas d'accords entre eux sur l'attribution des lots. Sachant qu'à l'heure actuelle un donataire occupe un bien et qu'il souhaiterait pouvoir en obtenir la pleine propriété comment fait-il procéder pour mettre fin à cette situation et obtenir le partage ?
L'abandon d'usufruit doit-il être signé par tous les enfants ? Est-il possible de faire un abandon partiel d'usufruit pour que l'un des donataires puisse demander à sortir de l'indivision ?

Par **fif64**, le **29/03/2011** à **11:08**

l'abandon d'usufruit est une donation d'usufruit, donc il faut l'accord des donataires.

Si les coindivisaires ne sont pas d'accord sur les modalités du partage, ce sera au juge de statuer. Nul n'est tenu de rester dans l'indivision.

Par **toto**, le **29/03/2011** à **13:47**

si les lots ont été faits et attribués il y a 16 ans, cela veut dire que le partage a été fait à l'époque. Ce n'est pas une indivision, mais un démembrement . Généralement, dans ce cas, la donation est une donation partage et on ne peut pas revenir sur l'estimation d'une donation partage , ni sur l'attribution des lots. Mais cette estimation ne porte que sur la nue-propriété.

la valeur de l'usufruit peut elle varier si le bien subit une inflation importante ? si oui , l'abandon d'usufruit peut alors être cantonné , c'est à dire limité à certains lots . Dans ce cas, il ne faudrait que l'accord de celui qui bénéficie de cette donation. Mais c'est reculer le problème à l'ouverture de la succession, car cette donation est soumise à rapport.

le mieux est de cantonner l'usufruit par lot , le faire estimer et le vendre au nu-propriétaire du lot si il est d'accord. Il n'y a alors aucune donation individuelle, et l'argent sera partagé soit au jour du décès, soit en donation partage à la date qui convient à vos gd parents.

si la donation faite il y a 16 ans n'est pas donation partage, ou si les lots n'ont pas été attribués, tout est à faire, y compris l'estimation ... au tribunal si il y a désaccord

Par **fantominette**, le **30/03/2011** à **09:51**

Bonjour, merci pour vos réponses. Pour préciser la situation, les lots ont été formés mais non attribués au moment de la donation. Il s'agit donc simplement d'une donation en avancement d'hoiries mais non de partage. Une tentative de conciliation a été faite entre les parties aux fins de provoquer le partage mais n'a pas abouti car un donataire conteste les valeurs de la masse partimoniale qui a cependant été réévaluée par le notaire. Mes grands-parents voudraient savoir s'il est possible de n'abandonner leur usufruit que pour 5/6ème de sorte que les enfants d'accords entre eux (ils sont 6 et 1 seul est opposant !) puissent demander à sortir de cette indivision auprès du TGI. A moins qu'il n'y ait une autre solution ?

Par **toto**, le **30/03/2011** à **22:59**

le cantonnement de l'usufruit n'est possible que si les donations sont en nature et les biens de chacun définis.

dans votre cas, si vraiment la donation indivise a été faite, la solution est que les enfants demandent un partage judiciaire de la nu-propriété par tirage au sort. Avant les dernières modifications du code civil , c'était la solution préférentielle lorsque la formation des lots était possible. Les dernières modifications permettent de plus la formation de lots inégaux avec soulte compensatrice. Le seul débat au tribunal va donc porter sur l'estimation des biens sans être obligé de reformer des lots différents .

Après le tirage au sort , les lots peuvent être échangés avec l'accord des attributaires ....

il faut tendre vers l'égalité des lots : la perspective du tirage au sort peut diminuer les

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

contestations des estimations en faisant disparaître les suspicions d'arrangement entre l'héritier et le notaire.

après attribution des lots , le cantonnement sera possible

Par **mimi493**, le **30/03/2011** à **23:08**

[citation]Sachant qu'à l'heure actuelle un donataire occupe un bien[/citation] Donc il doit une indemnité d'occupation à l'indivision. Plus l'indivision dure, plus il doit de l'argent. C'est un argument qui peut le pousser à vouloir une solution rapide.

[citation] et qu'il souhaiterait pouvoir en obtenir la pleine propriété comment fait-il procéder pour mettre fin à cette situation et obtenir le partage ? [/citation] Vous lui accordez la pleine propriété en échange d'une soulte

Par **toto**, le **31/03/2011** à **08:24**

si tous les héritiers signent l'accord de soulte , le cantonnement et vente d'usufruit sur ce bien peut être soit intégré , soit fait après

Par **fantominette**, le **31/03/2011** à **10:03**

Merci encore pour vos réponses et vos bons conseils. Concernant le bien occupé, il l'est moyennant une location payée à l'usufruitier. Cependant il me semble que l'usufruitier est libre de permettre l'usage d'un bien dont il a l'usufruit et ce sans compensation financière ? Est-ce vrai ? Pour le reste je comprends bien que seul le partage judiciaire est possible mais faut-il pour cela que mes grands-parents fassent acte d'abandon de leur usufruit ou peuvent-ils être directement demandeurs aux côtés des nu-propriétaires près le tribunal ?
Vous parlez d'une soulte quant à l'usage en pleine-propriété du bien ; les lots ont déjà été prévus avec soulte compensatrice mais non attribués. A l'heure actuelle le partage définitif n'est pas possible puisqu'un nu-propriétaire conteste la valeur des lots malgré deux évaluations ! Un accord amiable n'est donc pas envisageable compte-tenu de la situation conflictuelle.
D'autre part j'ai lu que la vente de l'usufruit ou donation moyennant soulte n'est valable que jusqu'au décès du donataire, cela s'applique-t-il si mes grands-parents abandonnent une partie de leur usufruit ? L'abandon partiel d'usufruit doit-il être signé par tous les nu-propriétaires ? Est-il possible que mes grands-parents se réserve l'usufruit sur la quote-part appartenant au nu-propriétaire contestataire ?

Par **toto**, le **01/04/2011** à **19:37**

votre cas est très particulier , car une donation émane de la volonté d'un donateur et de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'acceptation d'un héritier. Si l'ensemble des héritiers sont d'accord, cela peut devenir une donation partage. Sinon, c'est une donation simple. il aurait fallu donner à tous et laisser l'un d'eux refuser sa donation

la solution de faire la donation en droit indivis n'apporte rien (sauf avantage fiscaux pour ce qui s'oppose et qui ne le mérite pas) de plus, les donateurs ne peuvent plus attribuer des biens désignés puisqu'ils n'en sont plus propriétaires

si les lots sont définis par des bien réels (meuble,terrain, action en bourse ...) , le cantonnement est possible et la vente de ces parties d'usufruit est possible. L'héritier qui achètera l'usufruit sur un lot deviendra usufruitier jusqu'au décès du donateur. C'est alors qu'il perdra tout droit d'usage sur ce bien qui sera soit attribué à l'amiable, soit tiré au sort en partage judiciaire ou vendu aux enchères.

l'attribution des lots peut être demandée , mais la demande doit provenir de nu-propriétaires avec accord de l'usufruitier : votre cas n'est pas prévu par le code et risque d'aboutir à une vente aux enchères de tous les biens , alors que si vous attendez le décès , le tirage au sort est plus probable

Par **fantominette**, le **01/04/2011** à **22:58**

Bonsoir et merci encore pour vos réponses.
Vous avez raison cette donation avait été faite par mes grands-parents dans le but de soulager les futurs héritiers des droits de successions...! L'ensemble du patrimoine immobilier de mes grands-parents avait ainsi été estimé et répartis sous forme de lots mais non attribués !! Mes oncles et tantes ont à l'époque tous accepté cette indivision sans se douter des conséquences que cela pouvait engendrer ! Il s'agissait donc d'une donation en avancement d'hoiries avec réserve d'usufruit au profit des donateurs.
Si j'ai bien compris votre raisonnement, le cantonnement est possible puisque les lots ont été formés. Est-il donc envisageable, une fois le cantonnement d'usufruit effectué, de demander au juge une sortie d'indivision selon l'art 815-1 du CCiv et de provoquer ainsi le partage ? Ou est-il plus judicieux de demander une attribution préférentielle de tel et tel lot ? 5enfants sur 6 peuvent-ils faire une telle demande en même temps ?
Je comprends par vos réponses que ma famille a été sacrément mal conseillée !!!
Merci de m'apporter vos lumières sur cette délicate situation !

Par **toto**, le **05/04/2011** à **13:44**

l'article 815-1 , c'est le maintient de l'indivision

pour vous, la sortie de l'indivision se gère par les articles 816 à 819. Il faut soit l'accord de tous, soit la licitation en pleine propriété judiciaire lorsqu'elle apparaît seule protectrice de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis

ors, l'intérêt d'un nu-propriétaire est de récupérer la pleine propriété au décès de l'usufruitier

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

la seule solution semble être l'abandon ou la vente de d'usufruit aux nu-propriétaires de façon indivise , surtout sans cantonnement, puis demande la sortie de l'indivision par tirage au sort . de toute façon, il faut l'accord de tous pour l'abandon ou la vente. Une fois cette étape franchie , un héritier peut demander le tirage au sort

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés