



Litige dans la perspective d'une donation

Par Visiteur

En 1991 mon père m'a fait donation avec réserve d'usufruit de sa maison d'habitation et mon frère a exigé en contrepartie 3 appartements et des terrains, ce que mon père et moi avons accepté, bien que le notaire ait émis des réserves car la part de mon frère est ainsi plus importante.

Aujourd'hui, après le décès de ma mère, mon père a souhaité entrer en maison de retraite, vendre la maison et nous faire donation de la valeur d'usufruit de celle-ci, soit 23000?. Sur les biens donnés à mon frère le notaire a estimé que l'usufruit s'élevait à 30 000? et avait proposé de mettre de côté un studio évalué à 60000 ?. Mon père aurait donc gardé l'usufruit sur cet appartement.

Mon frère (assujetti à l'impôt sur la fortune!) a refusé. S'estimant lésé et contestant, sans preuve, les valeurs estimées des biens;

M'accusant d'avoir volontairement sousestimé celle de la maison, sans en apporter la preuve, et affirmant que l'usufruit qui en résulte est minoré, que donc il est lésé, il refuse de signer la décharge qui dégagerait définitivement les acheteurs au cas où mon frère m'attaquerait pour le préjudice soi disant subi et que je sois insolvable.

J'étais dans l'ignorance totale de cette disposition.

La vente a été suspendue, les acheteurs ne voulant pas prendre ce risque.

Je ne suis pas procédurier, ma situation financière me satisfait et me suffit (bien que je ne sois pas assujetti à l'impôt sur la fortune!) et pour débloquer la situation, mon père et moi allons proposer de donner la totalité de l'usufruit de la part donnée de mon frère bien que les appartements soient ainsi volontairement dévalués afin que les parts d'usufruit apparaissent équivalentes.

Toutefois, la coupe étant pleine, car mon frère n'en est pas à sa première manœuvre d'intimidation envers ses parents pour avoir plus d'argent, au cas où la vente ne pourrait aboutir (les acheteurs ne vont pas attendre éternellement) puis-je envisager une action contre mon frère pour le préjudice que je subirai?

De quel ordre et comment?

Je pense que je ferai préalablement appel à un cabinet d'expertise immobilière agréée auprès des tribunaux pour évaluer la valeur vénale de la maison et prouver ma bonne foi. J'aurai dû faire cette démarche avant de mettre la maison en vente mais je n'imaginai pas que mon frère en arriverait à cette action de blocage..

Le notaire a en sa possession une lettre dans laquelle mon frère demande la suspension de la vente en exposant ses raisons.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Toutefois, la coupe étant pleine, car mon frère n'en est pas à sa première manœuvre d'intimidation envers ses parents pour avoir plus d'argent, au cas où la vente ne pourrait aboutir (les acheteurs ne vont pas attendre éternellement) puis-je envisager une action contre mon frère pour le préjudice que je subirai?

De quel ordre et comment?

Non, ce n'est pas possible et pour une raison assez simple. Votre frère n'ayant aucun droit sur cette maison, il n'est donc pas partie à l'acte. Il n'est donc pas tenu de signer quoi que ce soit et l'on ne peut, le cas échéant, le contraindre à signer un acte qu'il ne voudrait pas, même si ce refus peut sembler injustifier.

En réalité, la clause insérée dans l'acte de vente et prévoyant que les héritiers potentiels renoncent, au cas où il y aurait réduction, à exercer cette action en nature sur les biens n'a rien d'obligatoire. Le notaire l'insère uniquement dans un but de protection juridique.

Aussi, que votre frère soit ou non lésé à la succession de votre père, il peut tout à fait refuser de signer puisqu'il n'existe ici aucune obligation légale de signer quoi que ce soit.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse qui n'est pas claire pour moi.

Certes, mon frère n'a aucun droit sur ce bien, il n'empêche qu'en refusant de signer cette décharge (la donation date de 1991, depuis je crois qu'il y a eu rectificatif afin de ne pas en arriver à la situation que nous connaissons.) cela aboutit de facto à empêcher la vente donc à me causer préjudice.

Vous écrivez:

"En réalité, la clause insérée dans l'acte de vente et prévoyant que les héritiers potentiels renoncent, au cas où il y aurait réduction, à exercer cette action en nature sur les biens n'a rien d'obligatoire. Le notaire l'insère uniquement dans un but de protection juridique."

De protection juridique pour qui?

Les acheteurs sont-ils dans leur droit en refusant d'accepter le risque de devoir supporter, jusqu'à 5 ans après la mort de mon père, une action en justice de la part de mon frère au cas où je serai insolvable, et donc refusant de signer la vente?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Certes, mon frère n'a aucun droit sur ce bien, il n'empêche qu'en refusant de signer cette décharge (la donation date de 1991, depuis je crois qu'il y a eu rectificatif afin de ne pas en arriver à la situation que nous connaissons.) cela aboutit de facto à empêcher la vente donc à me causer préjudice.

Vous écrivez:

"En réalité, la clause insérée dans l'acte de vente et prévoyant que les héritiers potentiels renoncent, au cas où il y aurait réduction, à exercer cette action en nature sur les biens n'a rien d'obligatoire. Le notaire l'insère uniquement dans un but de protection juridique."

De protection juridique pour qui?

Je comprends que vous ne compreniez pas, c'est assez subtil.

A partir du moment où aucun texte n'oblige le notaire à insérer cette clause; et qu'au surplus, rien n'oblige légalement votre frère à signer cet acte, alors on ne peut juridiquement pas lui reprocher de ne pas le signer.

On lui demande son accord. Pourquoi lui reprocherait-t-on justement de ne pas être d'accord?

En effet, cette clause sert à protéger les acquéreurs. Pourquoi? Parce que si à la succession votre frère est lésé, il dispose d'une action en réduction en nature. Autrement dit, il peut attaquer les nouveaux acquéreur et exiger la remise de ce bien.

Les acheteurs sont-ils dans leur droit en refusant d'accepter le risque de devoir supporter, jusqu'à 5 ans après la mort de mon père, une action en justice de la part de mon frère au cas où je serai insolvable, et donc refusant de signer la vente?

Oui. Pas plus que votre frère, ils ne sont tenus d'accepter la vente du bien. Ils peuvent refuser d'acheter le risque étant, potentiellement important.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci, les choses sont claires.

Cette donation est donc, pour moi et aussi pour mon père, un cadeau empoisonné.

Mes parents en faisant leur donation - partage, mais dans l'ignorance des subtilités juridiques, pensaient justement me mettre à l'abri des ennuis que mon frère ne manquera pas de me faire, même si rien ne le justifie et que ce soit reconnu au final, à leur décès. C'est raté!!!

Heureusement, ni mon père ni moi n'avons un besoin urgent d'argent.

Je crois que je vais finir par regretter de ne pas avoir choisi de faire carrière dans le domaine du droit, qui ne me semble pas être synonyme de justice comme je le croyais naïvement!

Par Visiteur

Cher monsieur,

Cette donation est donc, pour moi et aussi pour mon père, un cadeau empoisonné.
Mes parents en faisant leur donation - partage, mais dans l'ignorance des subtilités juridiques, pensaient justement me mettre à l'abri des ennuis que mon frère ne manquera pas de me faire, même si rien ne le justifie et que ce soit reconnu au final, à leur décès. C'est raté!!!

Le problème du droit est que, croyant résoudre toutes les situations, il se veut général et impersonnel. Il réussit parfaitement dans sa tâche à ceci près qu'au lieu d'être adapté à la majorité des situations, il ne convient en réalité qu'une minorité.

Heureusement , ni mon père ni moi n'avons un besoin urgent d'argent.
Je crois que je vais finir par regretter de ne pas avoir choisi de faire carrière dans le domaine du droit, qui ne me semble pas être synonyme de justice comme je le croyais naïvement!

Et vous y voyez un regret de ne pas y faire carrière? C'est précisément ce qui rend le droit très frustrant: Un combat permanent contre des avocats, des magistrats qui appliquent parfois leur vision inique de la loi, et parfois encore, contre la loi elle même. C'est pas facile et pourtant je ne suis pas avocat! Simple chargé d'enseignement à la Faculté de droit de Montpellier...

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci vraiment pour tous ces commentaires.
Je ne suis pas au bout de mes peines avec un frère très procédurier dont le seul but dans la vie est d'amasser des biens. ça me désole.
Je vais donc poser une autre question sur le site, concernant quotité disponible et assurance vie.(suite du feuilleton!)

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je ne suis pas au bout de mes peines avec un frère très procédurier dont le seul but dans la vie est d'amasser des biens. ça me désole.
Je vais donc poser une autre question sur le site, concernant quotité disponible et assurance vie.(suite du feuilleton!)

A bientôt alors! Je prendrai personnellement en charge votre question.

Très cordialement.