



Indivision suite à l'extinction d'usufruit des parents défunts

Par Thierry2

Des parents ont donné la totalité de leur patrimoine foncier et immobilier en donation partage avec réserve d'usufruit à leurs 4 enfants. Après leur décès l'usufruit des parents étant éteint, quels sont les droits des enfants devenus propriétaires indivis à part entière:

1) 3 enfants (représentant donc 75% des droits indivis) envisagent d'imposer au quatrième, qui le refuse, la vente, bien par bien, de différents immeubles composant le patrimoine, en affirmant qu'ils sont sous le régime d'une indivision conventionnelle pour chaque bien né de l'acte de donation?

2) Le quatrième envisage d'imposer aux trois autres un partage en nature de la totalité du patrimoine, à dire d'expert, dans le cadre d'un partage judiciaire, argumentant qu'il s'agit d'un partage successoral?

QUI A RAISON?

En résumé : Cas 1 : Des parents décèdent sans avoir fait aucune donation, leurs enfants se trouvent dans une situation d'indivision née du décès. Cas 2 : les parents ont donné tout leur patrimoine en indivision à part égale et en nue propriété à leurs enfants. A leur décès les enfants se trouvent dans une situation d'indivision.

Les droits des indivisaires sont ils différents dans les cas 1 et 2 ??

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les 4 enfants sont en indivision sur l'ensemble du patrimoine des parents, que l'historique soit le cas 1 ou le cas 2, le résultat est le même.

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

une indivision "conventionnelle" nécessite une convention : y a-t-il une convention d'indivision ? (c'est un document...)

Ensuite chaque indivisaire peut à tout moment sortir de l'indivision et demander le partage, soit par vente de l'ensemble ou encore proposer aux autres de racheter sa part.

Un partage peut être soit amiable soit judiciaire.

Si le patrimoine est partageable en lots, ils peuvent être tirés au sort, avec des valeurs inégales compensées par des soultes.

En résumé, soit ils trouvent un accord entre eux, soit l'un saisit le tribunal.

Par Thierry2

Merci de ce début de réponse

Le débat repose sur deux argumentaires de juristes, dont on ne sait lequel est le bon :

1) La qualification "d'indivision conventionnelle" reposerait sur le fait que l'acte fondateur, ayant généré la transmission de propriété, est l'acte de donation, (qui est "conventionnel" par nature) fait par les parents de leur vivant, et non leur décès qui n'apporte que l'extinction d'usufruit.

De ce fait, chacun des biens composant les donations, serait sous un statut d'indivision "conventionnelle" permettant de le vendre par licitation judiciaire, sans passer par le partage en nature.

2) Par opposition si les parents n'ont rien donné, les enfants héritent de biens, et là, le fait générateur de l'accès à la propriété, et bien le décès. C'est alors le partage global obligatoirement en nature, amiable ou judiciaire, avec constitution de lots, portant sur tout le patrimoine en un bloc qui s'impose... Plus difficile à réaliser en raison d'intérêts divergents

Par yapasdequoi

C'est un faux débat car le résultat est le même et la sortie d'indivision ne peut être que soit amiable soit judiciaire.

Une "convention d'indivision" peut éventuellement empêcher le partage pendant 5 ans max (est-ce prévu dans l'acte de donation ?).

Mais celle-ci doit exister formellement (acte notarié)

A savoir qu'une "licitation judiciaire" désigne en pratique une vente aux enchères qui est la pire solution où chacun perd des plumes (à moins de pouvoir renchérir)

Par Isadore

Bonjour,

Une précision : une donation-partage, comme son nom l'indique, implique un partage des biens entre les enfants. Elle ne doit pas créer d'indivision entre les donataires : chacun repart avec un lot bien à lui.

Donc s'il y a eu une donation-partage, il n'y a pas d'indivision sur les biens donnés, chacun fait ce qu'il veut de son lot, sauf restrictions apportées dans l'acte de donation. Il peut y avoir indivision sur les biens hérités des parents (par exemple des liquidités).

Si les biens ont été donnés en indivision aux enfants, ce n'était pas une donation-partage. Dans ce cas l'indivision sur les biens donnés est bien "conventionnelle" c'est-à-dire créée par une convention.

Mais le distinguo entre indivision conventionnelle ou successorale n'a pas d'intérêt ici, sauf si l'acte de donation impose des restrictions quant à la vente ou au partage. La procédure de partage judiciaire défini par les articles 1359 et suivants du Code de procédure civile fonctionne pour l'indivision successorale aussi bien que conventionnelle.

Si l'acte de donation comporte de telles restrictions : il faut s'y référer.

Résumé concernant les biens donnés

1. Si donation-partage : il n'y a pas d'indivision, chacun fait ce qu'il veut de son lot dans les limites imposées par l'acte de donation.

2. Si donation-pas-partage avec restrictions imposées dans l'acte de vente quant au sort des biens donnés, on s'y réfère.

3. Si donation-pas-partage sans restrictions :

3.A Les indivisaires détenteurs d'au moins des 2/3 des parts peuvent exiger la vente aux enchères judiciaire de tout ou partie des biens indivis. Les autres indivisaires peuvent s'y opposer si un partage en nature est possible en invoquant le risque de perte pour eux.

3.B N'importe quel indivisaire peut demander un partage judiciaire, qui passera prioritairement par la constitution de lots de valeur équivalente à tirer au sort, et la vente aux enchères judiciaires des biens impossibles à inclure dans les lots.

Par Thierry2

Merci beaucoup, le terme de "faux débat" confirme ce que je pense. Pour répondre à votre question, il n'y a eu aucun acte notarié, aucune convention, aucune clause, aucun écrit prévoyant ou instituant une indivision conventionnelle. Le partage est simplement difficile voire impossible aussi bien en valeur qu'en nature, car l'un des enfants exige obtenir en nature et avec ses propres estimations beaucoup plus que sa part... Un avocat a alors prétendu qu'il était possible de sortir de l'impasse en imposant la vente des biens un par un car l'indivision née de la donation était "conventionnelle". Donc en clair vous confirmez que donation ou pas, il n'y a qu'une seule possibilité : Le partage en nature avec constitution de lots, avec deux modalités : 1) à l'amiable par des négociations difficiles mais moins coûteuses, ou 2) judiciaire avec expertises, constitutions de lots, désaccords, suivis de la répétition des mêmes opérations, frais de justice etc. Encore tous mes remerciements anticipés.

Par yapasdequoi

vous confirmez que

C'est bien plus simple :

- soit les ayants droits sont d'accord sur les valeurs et les attributions
- soit ils ne sont pas d'accord et le juge décidera à leur place.

Si le juge impose la création de lots, ils sont définis puis tirés au sort et pas de contestation possible.

Mais le juge peut aussi imposer la vente aux enchères et le partage du (maigre) prix de la vente.

Par Isadore

Non, ici il y a deux solutions puisque la majorité des héritiers veut vendre.

1. La vente aux enchères judiciaires à la demande des indivisaires détenant au moins 2/3 des droits indivis, avec le droit pour les autres indivisaires de s'y opposer ; le juge tranche en fonction des arguments des uns et des autres.

2. Le partage judiciaire, avec partage en nature de ce qui peut être partagé et vente aux enchères judiciaire du reste.

Dans les deux cas tout le monde y laisserait des plumes. Les biens vendus aux enchères le sont souvent à un prix très inférieur au marché. Cette solution n'est en général intéressante que pour un indivisaire qui peut enchérir et racheter un bien à bas prix. Il peut donc être raisonnable de céder à un coindivisaire trop exigeant plutôt que de voir les biens bradés aux enchères.

Il existe dans certains cas une troisième solution : la vente de gré à gré autorisée pour "mise en péril de l'intérêt commun" (article 815-6 du Code civil). Le juge peut autoriser la vente d'un bien indivis hors enchères judiciaires sans l'accord de tous pour un motif grave : risque de saisie pour une dette indivise impayée, bien qui se dégrade faute de pouvoir être entretenu...

[url=https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html]https://www.village-justice.com/articles/indivision-peut-vendre-bien-indivis-presence-indivisaire-recalcitrant,44650.html[/url]

Mais ce n'est pas évident du tout.

Par Thierry2

à Yapasdequoi

Merci de votre réponse, qui me surprend quand même, j'ai toujours entendu dire, qu'après une première constitutions de lots, la composition de ceux-ci comme les valeurs d'expertises pouvaient être contestées, ce qui contraignait le juge à nommer un nouveau notaire ou expert pour de nouveaux lots, et que seulement après plusieurs tentatives de partage infructueuses le juge choisissait entre imposer les lots par tirage au sort, ou ordonner la vente judiciaire aux enchères de tout le patrimoine indivis puis répartir le produit de la vente. Selon vous il n'y aurait qu'une seule fois constitution et imposition des lots?

Par yapasdequoi

Toute décision de justice est susceptible d'appel.

Vous avez bien compris que ce genre de litige peut durer des années et au final se terminer au détriment de certains ou de tous.

Par Thierry2

Merci, je crois en effet que vous avez le mot de la fin!