



Avance d'hoirie dédommagement et indemnité

Par Ypsos

Bonjour

Il y a 22 ans mon frère a eu de mes parents 2,12 ares de terrain de leur propre terrain pour construire sa maison.

Cette donation de terrain est consentie sous la forme d'avance d'hoirie.

Les parents étant décédés, la maison familiale en vente le montant sera pour moitié partagé entre mon frère et moi.

La maison de mes parents la vente traîne depuis plus de 6 mois faute d'acquéreur.

Par contre mon frère a trouvé un acquéreur pour la sienne. Son notaire me demande de signer l'acte de vente de sa maison.

Mon frère ne m'a jamais payé le terrain pour la moitié de son terrain qui me revient dans le cadre de la succession parentale.

Comme il vend sa maisons avant celle de la mère, j'ai demandé au notaire que le frère me paye la part qui me revient non pas déductible sur l'héritage qu'il va recevoir après vente mode la maison parentale, mais de suite sur la vente de la maison du frère.

J'ai eu ceci comme réponse.

Question est-ce que ma demande est prise en compte?

merci

observations.

2°) le projet d'un accord transactionnel visant à régler, avant tout partage, le sort de la donation consentie à votre frère dans le cadre du règlement de la succession de votre mère, et plus particulièrement d'éteindre toute contestation. A mon sens, compte tenu des implications sur les actes à venir, sa régularisation est un préalable à la signature de la vente.

A ce titre, et pour faire suite à votre courriel, je vous précise le sort à venir de cette donation :

1°) ayant été consentie en avancement de part successorale, cette donation peut être d'une part réductible si votre frère avait reçu des droits supérieurs à sa part de réserve et excédant au surplus la quotité disponible, et d'autre part se trouve rapportable à la succession de votre mère, comme ayant touché par anticipation une partie de sa part héréditaire.

2°) il résulte des calculs faits dans le protocole que cette donation, si l'on reprend la valeur que vous avez déterminée et qui est par ailleurs reprise sans changement, que cette donation n'est pas réductible. Par suite, vous ne disposez pas de droit à indemnité au titre de cette donation

3°) par contre, cette donation est rapportable, ce qui signifie en d'autres termes que sa valeur viendra en diminution des droits de votre frère dans la succession de votre mère, et majorera d'autant vos droits sur l'actif successoral. Pour les calculer et les fixer définitivement, sans contestation possible, il y aura lieu d'établir en suite immédiate de la vente de la maison de feu votre mère, l'attribution des sommes d'argent de la succession étant la conséquence immédiate de la régularisation de cet acte.

Comment se fait il que le notaire de mon frère me demande des frais à payer alors que la succession n'est pas encore réalisée par un autre notaire du même cabinet pour la succession de ma mère?

Les frais du présent acte sont à la charge des parties, par parts égales, qui s'y obligent expressément. A ce titre, elles reconnaissent que le notaire soussigné a permis la conclusion des présentes en terminant des contestations nées entre elles par des concessions réciproques, et a participé au rapprochement des parties et obtenu leur accord déterminant

ainsi l'objet de leur transaction, et, qu'en conséquence de cette transaction, elles régleront au notaire les honoraires de transaction qui s'élèvent à la somme, hors taxes, de XXXXXXXXXX Euros), ce à quoi elles s'obligent. Elle sera considérée dans le partage comme frais de règlement de la succession.

Autre question : qu'elles sont les indemnités que le notaire dans un autre document me demande de renoncer et précisées par ici?

vous ne disposez pas de droit à indemnité au titre de cette donation

je suis déjà convoqué ce mardi 2/07/2024 pour la signature désolé pour l'urgence de vos réponses.

Merci

Par Rambotte

Bonjour.

La demande de rapport de la donation doit se faire dans les opérations de partage des successions de vos parents donateurs (et donc dans les opérations de partage du prix de vente du bien de vos parents). Elle ne se fait pas dans le cadre de la vente par votre frère du bien qui lui a été donné.

Votre consentement à cette vente trouve sa source dans une autre raison. Ce consentement n'aurait pas été recherché si vous étiez plus de 5 ans après le décès de votre dernier parent. Il sert à protéger l'acquéreur contre la poursuite contre lui d'une éventuelle action en réduction, si votre frère était insolvable pour payer une indemnité de réduction, sachant qu'il n'y a ici aucun risque de réduction, la donation n'étant pas faite hors part. Vous n'êtes d'ailleurs pas obligé de consentir à cette vente, il appartiendra à l'acquéreur d'accepter ou non cette achat sans votre consentement.

Il n'y a pas lieu d'avoir un accord transactionnel, et il semble que c'est vous qui exigez un accord transactionnel pour que ce qui est censé se faire lors de la vente de la maison de vos parents se fasse dès la vente de la maison de votre frère. D'où des frais pour cet accord que vous demandez.

Ma préconisation : ne demandez rien lors de la vente de son bien par votre frère.

Lors du partage des successions, à l'actif de la masse de partage, il y aura :

- le prix de vente du bien de vos parents
- le rapport de la donation = valeur du terrain de votre frère, supposé non construit et constructible, au jour de sa revente.

Cette masse de partage sera partagée en deux, pour avoir la valeur des droits de chacun, et vous aurez donc ce montant sur le prix de vente, votre frère recevant le reste.

Les parents étant décédés, la maison familiale en vente le montant sera pour moitié partagé entre mon frère et moi.

Et donc non, sauf si vous ne demandez pas le rapport lors de ce partage. Alors que c'est dans ce partage qu'il faut demander au notaire la prise en compte du rapport de la donation.

Par Ypsos

Bonjour

Merci pour les réponses et conseils.

Pour mémoire l'acte de donation du terrain stipule que mon frère ne peut pas vendre sans l'autorisation de mes parents ou après décès de ceux-ci de l'héritier.

Je suis donc héritier de la moitié de son terrain.

Il ne m'a jamais demandé l'autorisation et m'a placé devant le fait accompli.

Question:

Légalement puis-je demander ma part lors de la vente de la maison du frère dans ce contexte sans attendre la vente de la maison de la mère?

merci

Par CToad

Bonjour

Relisez la réponse de Rambotte ou parlez à votre notaire : vous n'êtes pas héritier du terrain de votre frère. Il lui appartient et il en fait ce qu'il veut sans avoir rien à vous demander et sans rien vous devoir.

Par contre la donation de ce terrain par vos parents à votre frère l'ont avantagé donc lors du traitement de la succession de vos parents vous pouvez le faire valoir pour obtenir une compensation. Bref, relisez Rambotte.

Cordialement

Par Rambotte

Non vous n'êtes pas "héritier" de la moitié du terrain. Votre frère en est devenu propriétaire par donation. Ce terrain n'est donc hérité par personne au décès de vos parents.

Il s'agit du rapport à la masse de partage de la valeur du terrain. Le rapport des donations fait partie des opérations de partage.

S'il n'y avait pas de maison de vos parents, ni rien d'autre, la masse de partage serait uniquement constituée de la valeur du rapport, et vos droits seraient de la moitié de cette masse de partage, et donc votre frère vous devrait une soulte égale à cette moitié.

Légalement, vous ne pouvez rien demander lors de la vente par votre frère, puisque cela ne fait pas partie des opérations de partage. D'où la proposition d'un accord transactionnel destiné à anticiper un élément des opérations de partage, qui donc ne peut être imposé à votre frère, puisqu'un accord nécessite l'accord entre les deux parties. Cet accord a un coût. Le notaire propose que le coût soit partagé, mais peut-être votre frère acceptera-t-il d'assumer seul le coût de l'accord transactionnel ?

Je rajoute que vous pouvez ne pas donner votre consentement à la vente. Cela ne l'empêchera la vente pas si l'acquéreur, averti des conséquences (qui ici n'ont pas de chance de se produire), décide d'acquiescer quand même. Mais cela risque d'envenimer la situation, et donc de torpiller l'existence d'un accord transactionnel.

Par Ypsos

Merci pour la réponse

Mon frère les ponts sont coupés.

Précision si je ne suis pas concerné, pourquoi je figure sur l'acte de vente et le compromis comme co-vendeur de la maison de mon Frère?

VENDEUR 1°) Monsieur FRERE , retraité, époux de?..

??..?De nationalité française et Résident au sens de la réglementation fiscale. Vendeur : 1°) de la pleine propriété de l'immeuble désigné sous I. et des meubles le garnissant 2°) de la moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble désigné sous II. 3°) des droits correspondants à l'immeuble désigné sous I., soit un quart (1/4) indivis de l'immeuble, en situation d'indivision forcée, désigné sous III.

2°) Monsieur MOI même . De nationalité française et Résident au sens de la réglementation fiscale. Vendeur :

1°) de la moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble désigné sous II. 2°) des droits correspondants à un quart (1/4) indivis de l'immeuble, en situation d'indivision forcée, désigné sous III.

Intervenant également en tant que cohéritier réservataire du vendeur sous 1°)

Ci-après désignés, ensemble, sous la dénomination « le VENDEUR » DE PREMIERE PART

Moi je comprends cette phrase comme étant propriétaire de la moitié du terrain .

Donc comme propriétaire je pense pouvoir demander au titre de cette vente ma quote part. Non?

Par CToad

Quels sont les biens définis respectivement sous I, II et III ?

Par Ypsos

je ne sais pas si c'est cela

Le présent acte ayant pour objet :

de constater la réalisation des conditions suspensives affectant l'avant- contrat,

(ii). de constater la formation définitive de la vente après purge du ou des droits de rétractation de l'acquéreur, ainsi que des droits de préemption ou de préférence publics ou privés,

(iii). de constater le paiement valable et libératoire par l'acquéreur de la totalité du prix,

ou cela

Vendeur :

1°) de la moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble désigné sous II.

2°) des droits correspondants à un quart (1/4) indivis de l'immeuble, en situation d'indivision forcée, désigné sous III.

Intervenant également en tant que cohéritier réservataire du vendeur sous 1°)

Ci-après désignés, ensemble, sous la dénomination « le VENDEUR »

sinon il fait que je fouille le texte de 100 pages.

Par CToad

Rebonjour

Non il faut juste recopier les paragraphes I, II et III a priori ;-) ou le parag « description des biens »

Par Ypsos

Merci

J'ai du m'absenter pour chercher la petite fille.

Dès mon retour je fais la copie du texte.

Désolé.

@ tout de suite

Par Rambotte

Donc vous faites une vente simultanée de plusieurs biens au même acquéreur ?

Sachant qu'on devine que le bien I est le bien reçu par votre frère en donation, dont il est bien précisé qu'il est le seul propriétaire : "Vendeur :?1°) de la pleine propriété de l'immeuble désigné sous I".

Et il y a la vente du bien II, qui est détenu moitié/moitié. Est-ce la maison de vos parents ? Mais alors pourquoi dites-vous que la vente traîne ?

Concernant "Intervenant également en tant que cohéritier réservataire du vendeur sous 1°)", c'est cette histoire de consentement que vous devez donner pour la vente du bien de votre frère reçu par donation, dont vous n'êtes pas propriétaire. Vous n'êtes pas désigné vendeur, mais intervenant à la vente du bien I, pour y consentir sans n'avoir aucun droit de propriété dans ce bien. Si la vente avait lieu 5 ans après les décès, votre intervention serait devenue inutile (prescription de l'action en réduction).

Quant au bien III, précisé en indivision forcée, il semble que ce soit une voie ou une cour d'accès pour plusieurs fonds, dont celui d'un voisin et de la maison de votre frère (lors de la donation, il semblerait qu'il ait été omis de lui faire donation des droits indivis forcés sur la parcelle voie d'accès, qui est restée propriété de vos parents, et dont vous avez hérité ensemble pour la moitié, donc 1/4 chacun, l'autre moitié indivise forcée appartenant au voisin).

Si les ponts sont coupés avec votre frère, ce sera peut-être difficile d'avoir un accord transactionnel, surtout s'il ne veut pas entendre parler de coûts supplémentaires.

Mais puisque dans cette vente globale il y a un bien II hérité de vos parents (ou donné en indivision à vous deux ?), même si ce n'est pas leur maison principale qui fera l'objet d'une vente ultérieure, vous devriez pouvoir demander le rapport de la donation dans les opérations de partage du prix de vente du bien II.

Par Ypsos

Bonjour

Merci pour vos aides.

Clarification

A la question:

Et il y a la vente du bien II, qui est détenu moitié/moitié. Est-ce la maison de vos parents ? Mais alors pourquoi dites-vous que la vente traîne ?

Les 2 maisons sont en vente depuis 7 mois, Celle du frère est vendue. Celle de ma mère toujours pas d'acheteur.

Par Ypsos

Précisions

Mes parents en 1999 possédait un terrain de 6,17 ares.

Le terrain est divisé en 2.

Ils ont fait donation de 2,13 ares et conservé 4,04 ares.

La maison du frère a été construite sur les 2,13 ares et accolée contre la terrasse des parents. comme un extension.

Du coup il y a une parcelle de 18 m² devant les 2 maisons qui restent dans les 4,04 ares des parents. Mon frère avait un droit de passage avec l'escalier de la terrasse parentale qui fait entrées commune entre les 2 maisons.

(je peux joindre un plan s'il le faut mais je ne sais comment faire)

Pour vendre les 2 maisons cette parcelle de 18 M² devient propriété commune indivisible entre le futur acheteur de la maison du frère et le futur acheteur de la maison de la mère.

il en est de même de la surface sous la terrasse parentale.

Pour des raisons de simplification il a été décidé par mon frère, et l'agence immobilière de ne plus autoriser le nouveau propriétaire d'accéder sur la terrasse.

Donc ces 9 M² sols sous la terrasse quitte la surface des 4,04 ares et sont ajoutés dans la vente de la maison du frère comme le devrait la moitié des 18 M² accès commune expliqué ci-dessus.

Les nouvelles surfaces au sol devaient être :

3,86 terrain parent

2,31 ares nouveau terrain frère.

Après vente de la maison de la mère (espérons enfin dans quelques semaines), le sommes de la vente de la maisons et de ses 3,86 ares seront à diviser par deux dans le cadre de la succession.

Les documents de vente de la maison du frère que je dois signer ne retiennent que 2,12 ares et pas 2,31 ares .

Or la différence entre 2,12 et 2,31 me semble ne devrait pas être réglée dans le cadre de la succession sinon mon frère récupère la moitié de ce qui est passé sur son terrain lors de la vente et qu'il a facturé à son acheteur

Or je relève que si les actes notariaux ont bien déduits chez mes parents ces chiffres mais ils ne sont pas ajouté chez mon frère.

Par Ypsos

à la question

Non il faut juste recopier les paragraphes I, II et III a priori ;-) ou le parage « description des biens »

cela?

USAGE ? DESTINATION ? AFFECTATION DU BIEN

Les biens immobiliers objets du présent acte sont actuellement destinés à usage d'habitation pour le bien sous A°), respectivement accessoire indispensable à cet usage pour les biens sous B°) et C°), le VENDEUR déclarant à ce propos :

1°) que cette affectation et utilisation n'est pas en contravention avec les dispositions légales et réglementaires existantes en la matière, 2°) qu'il n'a pas exercé d'activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole en ces lieux?

ORIGINE DE PROPRIETE

A°) situation au Livre Foncier ? Les BIENS objets du présent acte sont en cours d'inscription au livre foncier de xxxx au nom du VENDEUR, comme suit : * pour le bien sous A°) : au nom de Monsieur frère en tant que biens propres * pour les biens sous B°) et C°) : aux noms de Messieurs frères et moi même , en tant que biens propres, chacun à hauteur d'une moitié indivise en pleine propriété. B°) Origine de propriété ? L'origine de propriété résulte des faits et actes suivants :

I. Originellement

L'ensemble ènement foncier d'origine, savoir la parcelle sise XXXX, XXXXXXXXX en communauté de biens.

II. Donation au profit de Monsieur mon frère

Aux termes d'un acte reçu par Maître année 1999 , alors notaire à XXX les Parents ont fait donation, en avancement de part successorale, à l'un de leurs deux enfants, Monsieur frère de la pleine propriété d'un terrain constructible cadastré section xxx

Cette donation était assortie de diverses charges et réserves, savoir : * interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, * action résolutoire, * pacte de préférence au profit des donateurs

????????

frère

Sur cette assise foncière, Monsieur frère a fait édifier, consécutivement à cette donation, une maison à usage d'habitation numérotée xxx dont il est devenu propriétaire par voie d'accession, au fur et à mesure de leur incorporation à l'ouvrage, sans avoir concédé de privilège d'architecte ou d'entrepreneur

Par CToad

Non.

Cela devrait être quelque chose du style :

II : maison à usage d'habitation telle adresse telle surface

Et

III : terrain, maison ou terrasse

Bref la description physique des biens. Ce doit être au début.

Par Rambotte

Pour joindre un plan, il faut mettre votre image accessible par un lien internet. Par exemple sous <https://fr.imgbb.com/> Avec les limites initiales de séparation du terrain en deux parcelles, la représentation de la zone de 18m2, puis sa découpe. Et puis les limites des biens I, II et III.

Eventuellement plusieurs schémas, donc un

Pouvez-vous confirmer que le bien I est la maison de votre frère.

Est-ce que le bien II est la maison de votre mère ou autre chose ? Je pense que ce n'est pas la maison de votre mère, car j'ai du mal à imaginer un compromis de vente avec deux acquéreurs différents pour des biens différents.

Je pense donc que c'est un compromis de vente à l'acquéreur de la maison de votre frère, dans lequel certaines parties du bien de vos parents sont aussi vendues ? Ce qui a permis de conclure l'acte de vente avec cet acquéreur.

Par Ypsos

page 16 sur les 100

c'est cela?

V E N T E

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière ainsi que celles stipulées dans le présent acte, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les BIENS dont la désignation suit :

I. IMMEUBLES

A. PREMIER IMMEUBLE

DÉSIGNATION Commune de 15a

Une maison à usage d'habitation, élevée sur sous-sol, rez-de-chaussée et un étage sous toiture, comprenant :

* au sous-sol : un escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée, trois caves, un garage

* au rez-de-chaussée : une entrée, un dégagement, un escalier d'accès depuis le sous-sol, un escalier d'accès vers l'étage, un séjour, une buanderie, un W.C.

* à l'étage : un escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée, un dégagement, trois chambres, une salle de bains

* à l'extérieur : le terrain alentour

L'ensemble sur une assise foncière figurant au Cadastre sous les références suivantes :

Préfixe Section N° Lieudit Surface Nature

XXX ca Sol, maison

Tel que ledit BIEN existe, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination pouvant en dépendre, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et tels que le BIEN est décrit et détaillé sur l'extrait de plan cadastral et l'image tirée du site GEOPORTAIL, demeurés annexés.

Précisions de désignation

La désignation générale de l'immeuble résulte des déclarations du VENDEUR, des anciens titres de propriété et des plans de repérage des diagnostics. Elle n'est toutefois relatée que pour la bonne compréhension de la situation et de la configuration dudit immeuble, de sorte que, pour plus de précisions quant à cette désignation, il y a lieu à se référer aux actes visés ci-avant dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance dès avant ce jour, et dispensent le rédacteur des présentes de les relater plus amplement.

Accès au bien

Le VENDEUR déclare que les accès piétons et automobile à l'immeuble s'effectuent directement depuis la rue, ceci ainsi que L'ACQUEREUR a pu vérifier les modalités d'accès.

Absence d'usage du bien dépendant d'autres biens

Le VENDEUR déclare ne pas accéder à son BIEN en passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes, autre que dépendant la voirie communale, et que son BIEN n'est pas alimenté par des réseaux secs et/ou humides enfouis et/ou aériens passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes autrement qu'au moyen, le cas échéant, de servitudes régulièrement constituées.

Observations concernant les surfaces et les limites

Le BIEN est désigné par ses références cadastrales, ainsi qu'il est plus amplement exposé dans le corps du présent acte. La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant. Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt. Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers et, au regard du droit local (loi du 1er juin 1924), ne constituent qu'une présomption simple de délimitation foncière. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété, bien qu'ils puissent constituer une présomption de propriété, et, n'ayant qu'une portée fiscale, ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies. La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains, étant précisé à cet effet que tout document cadastral résultant d'un accord amiable des propriétaires sur la délimitation foncière, s'il peut être considéré comme un plan de bornage au sens des dispositions du Code civil s'y rapportant, ne saurait néanmoins s'assimiler, ni dans sa nature ni dans ses effets, à un bornage contradictoire. Seules les limites et superficies réelles déterminées dans ce cadre par un géomètre-expert sont garanties. L'ACQUEREUR déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle. Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Bornage

Le VENDEUR précise que, l'immeuble dont il s'agit étant entré dans son patrimoine bâti et n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, il n'est soumis à aucune obligation de bornage. Toutefois, le VENDEUR déclare que les limites du terrain d'assiette de l'immeuble résulte d'un abornement constaté par le géomètre-expert précité préalablement à l'établissement du procès-verbal d'arpentage susvisé, et ainsi qu'il résulte de la levée de la nouvelle situation après abornement préalable faisant partie intégrante dudit procès-verbal d'arpentage, auquel il est fait renvoi exprès. En outre, il résulte en outre de deux attestations de bornage établies par le Cabinexxxx, géomètre-expert à ?..2024,

10

11

que le bornage des parcelles cadastrées? a eu lieu conformément au procès-verbal d'arpentage susvisé.

B. DEUXIEME IMMEUBLE

DÉSIGNATION Commune de 15 rue

Un espace vide accessible depuis l'Est uniquement, sur une volumétrie dont l'assiette est la suivante :

Total surface : 00 ha 00 a 28 ca

La volumétrie constituée par le droit de superficie ? lot volume numéro V1 désigné comme suit :

DROIT DE SUPERFICIE ? LOT VOLUME numéro V1

Sa description est la suivante :

Au niveau 0 : Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume compris entre :

* Le niveau allant du tréfonds à l'altitude 147.87 mètres correspondant au niveau moyen du sol. Le périmètre est défini sur le plan en page 2 par une ligne brisée joignant les points 85, 201, 91, 76, 205, 204, 97 et 85.

* Le niveau allant de l'altitude 147.87 mètres correspondant au niveau moyen du sol à l'altitude 149.00 mètres correspondant au niveau bas de la dalle de la galerie couverte, selon la coupe A-A'. Le périmètre est défini sur le plan en page 2 par une ligne brisée joignant les points 85, 201, 91, 76, 203, 202, 97 et 85.

Nature du volume : un espace vide accessible depuis l'Est seulement

Tel que ledit BIEN existe, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination pouvant en dépendre, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et tel que décrit et détaillé dans l'extrait de plan cadastral, l'image tirée du site GEOPORTAIL et la copie des plans d'esquisse, demeurés annexés

Précisions de désignation

La désignation générale de l'immeuble résulte des déclarations du VENDEUR, des anciens titres de propriété, des plans de repérage des diagnostics et de l'acte portant état descriptif de division en droits de superficie - cahier des charges et servitudes relaté ci-après. Il n'est toutefois relatée que pour la bonne compréhension de la situation et de la configuration dudit immeuble, de sorte que, pour plus de précisions quant à cette désignation, il y a lieu à se référer aux actes visés ci-avant dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance dès avant ce jour, et dispensent le rédacteur des présentes de les relater plus amplement.

C. TROISIEME IMMEUBLE

Les droits des vendeurs dans l'indivision forcée permanente, en cours d'inscription au Livre Foncier :

Constituée, dans l'acte portant état descriptif de division en droits de superficie, entre les propriétaires comme tels des immeubles suivants :

1/ DÉSIGNATION Commune de 15a

Section N° Lieudit Surface

Préfixe Section N° Lieudit Surface Nature

a 18 ca Sol

00 a 09 ca Sol

00 a 01 ca Sol

2/ DÉSIGNATION Commune de 15 rue

Section N° Lieudit

Chacun pour moitié.

Surface

00 ha 03 a 77 ca

12

Et portant sur le bien ci-après désigné, affecté à l'usage commun des immeubles qui précèdent :

DÉSIGNATION Commune de XXX 15 rue

Un espace vide accessible depuis l'Est uniquement, sur une volumétrie dont l'assiette est la suivante :

Total surface : 00 ha 00 a 28 ca

La volumétrie constituée par le droit de superficie ? lot volume numéro V3 désigné comme suit :

DROIT DE SUPERFICIE ? LOT VOLUME numéro V3

Sa description est la suivante :

Au niveau 0 : un droit de superficie perpétuel consistant en un volume compris entre :

* Le niveau allant du tréfonds à l'altitude 147,87 mètres correspondant au niveau moyen du sol. Le périmètre est défini sur le plan en page 2 par une ligne brisée joignant les points 204, 205, 88, 87 et 204.

* Le niveau allant de l'altitude 147,87 mètres correspondant au niveau moyen du sol à l'altitude 149,00 mètres correspondant au niveau bas de la dalle de la galerie couverte selon la coupe A-A'. Le périmètre est défini sur le plan en page 2 par une ligne brisée joignant les points 202, 203, 205, 204 et 202.

Au niveau 1 : un droit de superficie perpétuel consistant en un volume allant de l'altitude 149,00 mètres correspondant au niveau bas de la dalle de la galerie couverte à l'infini. Le périmètre est défini sur le plan en page 2 par une ligne brisée joignant les points 97, 76, 88, 87 et 97

Nature du volume :

Au niveau 0 : une allée

Au niveau 1 : un escalier, une galerie couverte

Tel que ledit BIEN existe, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination pouvant en dépendre, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et tel que décrit et détaillé dans l'extrait de plan cadastral, l'image tirée du site GEOPORTAIL et la copie des plans d'esquisse, demeurés annexés

Précisions de désignation

La désignation générale de l'immeuble résulte des déclarations du VENDEUR, des anciens titres de propriété, des plans de repérage des diagnostics et de l'acte portant état descriptif de division en droits de superficie - cahier des charges et servitudes relaté ci-après.

Elle n'est toutefois relatée que pour la bonne compréhension de la situation et de la configuration dudit immeuble, de sorte que, pour plus de précisions quant à cette désignation, il y a lieu à se référer aux actes visés ci-avant dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance dès avant ce jour, et dispensent le rédacteur des présentes de les relater plus amplement.

Préfixe Section N° Lieudit Surface Nature

7 238/7 rue

7 299/7

rue 00 ha 00 a 01 ca Sol

Situation d'indivision forcée - Droits des indivisaires

13

La constitution de cette indivision forcée a pour effet de restreindre les droits des indivisaires par rapport au régime général de l'indivision, ce dont le VENDEUR et l'ACQUEREUR se déclarent informés et donnent décharge au notaire soussigné de son obligation de conseil.

Notamment :

* l'indivisaire ne peut pas demander le partage de la chose indivise sur le fondement de l'article 815 du Code civil, qui ne s'applique pas à une situation d'indivision forcée.

* le droit dans l'indivision forcée ne peut être cédé ni hypothéqué séparément de celui de l'immeuble bénéficiant de l'indivision forcée.

* par voie de conséquence, le droit de préemption de l'indivisaire fondé sur l'article 815-14 du Code civil ne s'applique pas à une situation d'indivision forcée.

* chacun des copropriétaires ne doit se servir de la chose commune que dans l'intérêt du fonds dont elle est destinée à assurer la desserte ou l'usage.

* la situation d'indivision forcée ne constitue ni une servitude, ni une convention d'indivision, de sorte que les règles y relatives ne lui sont pas applicables.

INDIVISIBILITE

Les premier et deuxième immeubles forment un ensemble indivisible. A ce titre, ils font l'objet, réciproquement avec les immeubles 15 rue (parcelle section et lot de volume V2) d'une servitude réciproque d'indivisibilité interdisant toute aliénation ou mise en garantie séparée de chacun des éléments constituant chacun de ces immeubles. Cette servitude a été constituée dans l'acte portant état descriptif de division en droits de superficie ? cahier des charges et servitudes ci-après mentionné, auquel il est fait renvoi exprès pour plus de précisions.

DIVISIONS CADASTRALES

I. Première division cadastrale

Suivant procès-verbal d'arpentage établi par Monsieur ;;;R, géomètre-expert à Sxxxx, vérifié par le service du Cadastre de Sxxx et exécuté au Livre Foncier, la parcelle d'origine cadastrée comme suit :

Préfixe Section N° Lieudit Surface Nature

ue 00 ha 06 a 17 ca Sol, maison

A été divisée en A°)

trois nouvelles parcelles respectivement cadastrées :

Préfixe

B°) Préfixe

C°) Préfixe

Section N°

Section N°

Lieudit

rue

Lieudit

rue

Lieudit

rue Section N°

Surface

00 ha 03 a 86 ca

Surface

00 ha 02 a 13 ca

Surface

00 ha 00 a 18 ca

Nature

Sol, maison

Nature Sol

Nature Sol

II. Seconde division cadastrale

Les relevés effectués sur place dans le cadre de la vente à venir des maisons sises 15 et 15a rue ont montré que ces deux maisons sont dans les faits imbriquées, la parcelle section et plus généralement l'assise foncière située entre ces

deux maisons supportant notamment des éléments soit propres à chacune des constructions, soit d'usage commun entre ces dernières, à la fois imbriquées et superposées, à la fois en surface et en altimétrie, ce qui a rendu nécessaire :
1°) la refonte de l'assise foncière de chacun de ces immeubles,
2°) la constitution de droits de superficie portant sur l'assise foncière entre ces deux immeubles, destinés, soit à être rattachés à ces derniers, soit à être d'usage commun entre ces derniers.

14

A ce titre, le Cabinet , géomètre-expert à xxx a établi un procès-verbal d'arpentage établi le 1 sous numéro certifié par le Pôle Topographique dui 2024, aux termes duquel :

* la parcelle cadastrée comme suit :

Préfixe Section N° Lieudit Surface Nature

rue 00 ha 03 a 86 ca Sol, maison A été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées comme suit :

A°)

Préfixe

B°) Préfixe

Section N°

Section N°

Lieudit

rue

Lieudit

Surface

00 ha 03 a 77 ca

Surface

00 ha 00 a 09 ca

Surface

Nature

Sol, maison

Nature Sol

Nature

* la parcelle cadastrée comme suit :

Préfixe Section N° Lieudit

rue

rue

00 ha 02 a 13 ca

A été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées comme suit :

A°) Préfixe

B°) Préfixe

Section N°

Section N°

Lieudit Surface

rue 00 ha 02 a 12 ca

Lieudit Surface

ha 00 a 01 ca

Nature

Sol, maison

Nature Sol

Sol

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DÉSIGNATION

Les parties déclarent que la description de l'immeuble vendu telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle. Cette description n'est donnée qu'à titre indicatif, à l'entière décharge du VENDEUR, l'ACQUEREUR devant faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au jour du transfert de propriété.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens sous B°) et C°) a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte, comprenant également le cahier des charges et servitudes de l'ensemble immobilier, reçu par le notaire soussigné ce jour, préalablement aux présentes, sur la base d'une esquisse volumétrique établie par Cabinet , géomètre-expert à O le XXX 2024 sous numéro XXX, certifié par le Pôle Topographique du e XXX 2024, ledit acte en cours de publication au Livre Foncier. Aux termes dudit acte il a été procédé à une division tridimensionnelle en TROIS (3) droits de superficie, constituant autant de volumes dénommés "V1", "V2" et "V3", délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise des parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services. Il n'a pas été constitué d'association syndicale, le volume V3, d'usage commun entre les immeubles sis à XXX, 15 et 15 a rue, ayant été placé sous le statut de l'indivision forcée permanente.

MENTION DE LA SUPERFICIE ? NON-APPLICATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie privative. L'ACQUEREUR reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi.

15

SURFACES HABITABLE ET PRIVATIVE

Le VENDEUR indique que la surface habitable mentionnée dans les diagnostics l'est à titre purement informatif, cette énonciation, qui n'engage que l'auteur du diagnostic concerné, n'étant en aucune manière constitutive de la part du VENDEUR d'une garantie de contenance au profit de l'ACQUEREUR. Concernant la superficie privative, il résulte d'une attestation établie, sous son entière responsabilité, par Monsieur Jér, agissant pour compte, en tant que préposé, de DIAGNOSTICS SERVICE, dont le siège est au , en date du 3, demeurée ci-annexé, que la surface privative de l'immeuble au sens de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de . Cette énonciation, qui n'engage que l'auteur du diagnostic concerné, n'étant en aucune manière constitutive de la part du VENDEUR d'une garantie de contenance au profit de l'ACQUEREUR, l'immeuble étant hors du champ d'application des dispositions impératives de ce texte.

USAGE ? DESTINATION ? AFFECTATION DU BIEN

Les biens immobiliers objets du présent acte sont actuellement destinés à usage d'habitation pour le bien sous A°), respectivement accessoire indispensable à cet usage pour les biens sous B°) et C°), le VENDEUR déclarant à ce propos :

1°) que cette affectation et utilisation n'est pas en contravention avec les dispositions légales et réglementaires existantes en la matière,

2°) qu'il n'a pas exercé d'activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole en ces lieux

L'ACQUEREUR déclare quant à lui affecter et utiliser ces biens au même usage que mentionné ci-avant, pour en faire sa prochaine résidence principale, et par suite entendre conserver l'usage existant. Il déclare ne pas envisager d'opération de modification du BIEN qui nécessiterait soit un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de travaux soit un permis de construire, et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive à la vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

A°) situation au Livre Foncier

Les BIENS objets du présent acte sont en cours d'inscription au livre foncier de XXX au nom du VENDEUR, comme suit :

* pour le bien sous A°) : au nom de Monsieur frère, en tant que biens propres

* pour les biens sous B°) et C°) : aux noms de Messieurs Frère et moi-même en tant que biens propres, chacun à hauteur d'une moitié indivise en pleine propriété.

B°) Origine de propriété

L'origine de propriété résulte des faits et actes suivants :

I. Originellement

L'ensemble du tènement foncier d'origine, savoir la parcelle sise à XXX était la propriété des parents, en communauté de biens.

II. Donation au profit de Monsieur frère

Aux termes d'un acte reçu par Maître , alors notaire à , le , les parents ont fait donation, en avancement de part successorale, à l'un de leurs deux enfants, Monsieur frère, de la pleine propriété d'un terrain constructible cadastré section

Cette donation était assortie de diverses charges et réserves, savoir : * interdiction d'aliéner et d'hypothéquer,

* action résolutoire,

* pacte de préférence au profit des donateurs

16

Sur cette assise foncière, Monsieur frère a fait édifier, consécutivement à cette donation, une maison à usage d'habitation numérotée 15 A rue, dont il est devenu propriétaire par voie d'accession, au fur et à mesure de leur incorporation à l'ouvrage, sans avoir concédé de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

Par Rambotte

Ce qu'on veut comprendre, c'est le concret opérationnel des biens I, II et III. Ce que c'est, en langage naturel.

Par exemple, au début, j'ai cru que le II, c'était la maison de vos parents, détenue 50/50. Mais cela impliquait un acquéreur unique des deux maisons. Ce qui m'a fait douter.

Pas besoin de mettre du texte intégral qui ne nous sert à rien et qu'on ne va pas lire en détail.

Toutefois, on comprend qu'on a une division complexe de la propriété en lots de volumes. Je n'ai pas lu en détail, mais a priori ces deux volumes sont sur la parcelle de vos parents, un volume vendu à l'acquéreur, et un volume vendu pour sa moitié indivise à l'acquéreur, le volume restant en indivision forcée.

Par Ypsos

Lien vers le croquis.

[img][url=https://postimg.cc/qtQfpNmG][img]https://i.postimg.cc/qtQfpNmG/Croquis.png[/img][url]/img]

en jaune terrain parent héritier pour moitié mon frère et moi.

en vert terrain donation avance d'hoirie au Frère ou je ne peux pas réclamer ma part à mon frère sur cette partie verte lors de sa vente.

Par contre

la zone en bleu après relevés des volumes, passe en zone verte pour la vente du frère.

la zone en gris la moitié passe aussi dans la zone verte.

Si je comprends vos réponses.

la zone en gris comme la zone en bleu hérité pour moitié mon frère et moi, je peux demander d'être payé le jour de la vente sur ma moitié de ces couleurs.

Et la partie verte le jour de la vente de la maison des parents.

Comme une nouvelle f

Par Rambotte

Puisque dans la vente à l'acquéreur de la maison donnée à votre frère, il y a aussi la vente de deux volumes (V1 et V3) qui sont issus de la parcelle conservée par vos parents, et donc en indivision entre vous deux, la vente dérive aussi d'un partage partiel du bien jaune de vos parents (mais la valeur du prix de vente des volumes V1 et V3 doit être bien faible au regard de la valeur du terrain vert soumis à rapport dans le partage.

Puisque la vente contient aussi une vente de choses appartenant initialement au terrain jaune de vos parents, cette situation devrait permettre de demander le rapport de la donation dans la masse de partage, puisqu'une partie du prix de vente, correspondant à V1 et V3, doit être partagée entre vous deux : on est dans un cadre d'un partage partiel. Vous devriez pouvoir demander le rapport dans ces opérations de partage, quand bien même ce partage est partiel.

Par Ypsos

Bonjour

Puisque dans la vente à l'acquéreur de la maison donnée à votre frère, il y a aussi la vente de deux volumes (V1 et V3) qui sont issus de la parcelle conservée par vos parents, et donc en indivision entre vous deux, la vente dérive aussi d'un partage partiel du bien jaune de vos parents (mais la valeur du prix de vente des volumes V1 et V3 doit être bien faible au regard de la valeur du terrain vert soumis à rapport dans le partage.

Puisque la vente contient aussi une vente de choses appartenant initialement au terrain jaune de vos parents, cette situation devrait permettre de demander le rapport de la donation dans la masse de partage, puisqu'une partie du prix de vente, correspondant à V1 et V3, doit être partagée entre vous deux : on est dans un cadre d'un partage partiel. Vous devriez pouvoir demander le rapport dans ces opérations de partage, quand bien même ce partage est partiel.

Heu je suis un peu perdu avec le jargon technique.

désolé

Pour un néophyte ce n'est pas une question de montant faible sur les zones en bleu ou en gris pour moitié issue du jaune.

J'en fais une question de principe au regard disons des manoeuvres contestable et irrespectueuse.

Bon comme dans toutes les familles.

Simplement et dans le contexte cité que puis je demander légalement le jour de la vente de la maison par le frère que je dois co-signer?.

Par Rambotte

Il faut vraiment que vous intériez le fait que le rapport d'une donation se fait au moment du partage de l'indivision successorale. Le rapport est une opération de partage. Le partage, c'est la sortie de l'indivision.

Si la configuration des lieux était simple et permettait à votre frère de ne vendre que la parcelle verte qui lui fut donnée, cette vente n'opérerait aucun commencement de partage de la parcelle jaune restée appartenir à vos parents puis héritée en indivision entre vous deux. Vous ne pourriez donc pas demander le rapport lors de cette vente.

Mais ici, la vente concerne des "choses" issues de la parcelle jaune, en indivision entre vous deux. De ce fait, les sommes retirées de ces "choses" sont à partager entre vous deux. Donc la vente opère un commencement de partage de l'indivision successorale. Dès lors, puisque le partage commence dès maintenant, je pense qu'il vous est possible de demander le rapport de la donation dans le partage du prix de vente des "choses".

Un partage est soit amiable, soit judiciaire. Si votre frère refuse ce commencement de partage incluant le rapport de sa donation, le notaire constatant un litige devrait bloquer le prix de vente, mais peut-être que la partie du prix de vente relative aux "choses" indivises vendues.

Quoi qu'il en soit, je ne pense pas qu'il y ait besoin d'un accord transactionnel ici. D'ailleurs, un accord transactionnel, résultat d'une négociation, a pour but de mettre fin à un désaccord, à un litige. Pour l'instant, aucun litige ne semble exister, puisque vous n'avez pas encore soumis (?) à votre frère votre demande de rapport de sa donation lors des premières opérations de partage des "choses" en indivision vendues.

Si votre frère refuse le partage amiable avec rapport à ce stade, je ne pense pas que ce soit intéressant de passer au partage judiciaire avant la vente du reste du bien de vos parents. Il vaut mieux un partage judiciaire d'un prix de vente avec rapport de donation, que le partage judiciaire d'un bien avec rapport (car le partage judiciaire d'un bien risque de ce conclure par la vente aux enchères du bien).

Par Rambotte

Ah, mais je viens de penser, la vente du bien donné a déjà eu lieu, et le partage du prix de vente des "choses" a déjà été effectué ? C'est alors un peu tard pour demander le partage du prix de vente en tenant compte du rapport?

Par Ypsos

Le partage a eu lieu comment je n'ai rien signé?

Il fallait attendre aussi le rapport des géomètre experts de partage des volumes avant de signer quoi que se soit. Maintenant que tout est partagé sans que nous en ayant parlé préalablement, en moins de 8 jours le notaire me balance tous ces documents technique, me demande de les signer avec des termes incompréhensibles pour le néophyte.

Pour revenir au débit de notre courrier voici ce que le notaire de mon frère stipule dans le cadre de la vente de sa maison

En l'affaire sous références, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes :

- 1°) les projets d'acte portant état descriptif de division en droits de superficie et vente à intervenir, au sujet desquels je vous remercie de bien vouloir me transmettre, en tant que de besoin, vos remarques ou observations.
- 2°) le projet d'un accord transactionnel visant à régler, avant tout partage, le sort de la donation consentie à Monsieur frère dans le cadre du règlement de la succession de votre mère, et plus particulièrement d'éteindre toute contestation. A mon sens, compte tenu des implications sur les actes à venir, sa régularisation est un préalable à la signature de la vente.

A ce titre, et pour faire suite à votre courriel, je vous précise le sort à venir de cette donation :

- 1°) ayant été consentie en avancement de part successorale, cette donation peut être d'une part réductible si votre frère avait reçu des droits supérieurs à sa part de réserve et excédant au surplus la quotité disponible, et d'autre part se trouve rapportable à la succession de votre mère, comme ayant touché par anticipation une partie de sa part héréditaire.

2°) il résulte des calculs faits dans le protocole que cette donation, si l'on reprend la valeur que vous avez déterminée et qui est par ailleurs reprise sans changement, que cette donation n'est pas réductible. Par suite, vous ne disposez pas de droit à indemnité au titre de cette donation

3°) par contre, cette donation est rapportable, ce qui signifie en d'autres termes que sa valeur viendra en diminution des droits de votre frère dans la succession de votre mère, et majorera d'autant vos droits sur l'actif successoral. Pour les calculer et les fixer définitivement, sans contestation possible, il y aura lieu d'établir en suite immédiate de la vente de la maison de feu votre mère, l'attribution des sommes d'argent de la succession étant la conséquence immédiate de la régularisation de cet acte.

je reçois ce type de réponse alors que je n'ai jamais été convoqué et que le notaire n'a jamais répondu à mes demande de RDV de clarification.

Raison de mon présent (post dont je vous remercie)

Je pense avoir intrégré que la chose dont vous parlez concerne les zones sur le croquis en bleu et celle en gris.

1) on me demande de signer une vente alors que je n'ai droit à rien donc logiquement inutile que je signe car mon frère a toute la propriété de son bien

2) le notaire me demande aussi :

Par ailleurs, il y aura lieu de me remettre à signature un RIB original et signé pour versement du prix de vente vous revenant.

Mais si je vous lis je n'ai droit à rien sur la vente du frère donc le notaire de mon frère parle de quoi qui me revient pour solliciter mon RIB?

Je suis complètement perdu

Par Ypsos

Ah, mais je viens de penser, la vente du bien donné a déjà eu lieu, et le partage du prix de vente des "choses" a déjà été effectué ? C'est alors un peu tard pour demander le partage du prix de vente en tenant compte du rapport?

ben ,il me semble que non puisque je suis convoqué la semaine prochaine pour signer les documents de vente avec mon frère et son acheteur.

Par Rambotte

OK, le vente n'a pas encore eu lieu.

Ce qui m'a induit en erreur, c'est votre message posté à 12:10 : "les 2 maisons sont en vente depuis 7 mois, celle du frère est vendue."

Disons que la vente est conclue, mais pas réalisée.

Vous savez lire ce qui est vendu ? Il n'y a pas QUE sa maison, c'est écrit noir sur blanc dans le message à 08:17.

Ce qui est vendu, c'est :

1) Le bien donné à votre frère (l'immeuble I) => la partie correspondante du prix de vente lui revient intégralement (vous n'êtes pas vendeur).

2) Des éléments (les volumes V1 et V3) (les immeubles II et III), qui proviennent d'une division en volumes d'une fraction du bien de vos parents, et qui appartiennent en indivision à vous et à votre frère (ces éléments vendus ne font partie de la vente du bien de votre frère reçu par donation) => la partie correspondante du prix de vente doit être partagée entre vous deux (vous êtes tous les deux vendeurs de ces éléments externes à la maison de votre frère).

En fait, ces éléments ne seront jamais attachés à la zone verte. Ils sont directement détachés de la zone jaune pour être vendus en même temps à l'acquéreur de la maison de votre frère.

Concernant la vente 1), vous n'êtes pas vendeur, mais vous devez quand même donner votre consentement à la vente (vous intervenez à l'acte pour donner votre accord), si le dernier décès date de moins de 5 ans. Ce consentement est destiné à protéger l'acquéreur d'un risque qui, ici, dans vos circonstances particulières (uniquement une donation en avance de part rapportable) n'a pratiquement aucune chance de se réaliser.

Par Ypsos

merci .

J'ai donc bien compris que je signe pour moitié la zone en gris et la zone en bleu détachée de la zone jaune qui sont rattachées dans le cadre de la vente à la zone verte.

Et c'est pour l'achat de ses 2 zones (en gris et en bleu) que le notaire me demande le RIB et de signer.

C'est donc clair.

Merci à vous tous.

Si j'ai bien compris le présent post est donc clos.

Par Ypsos

désolé de relancer

quelqu'un peut clarifier avec des mots simples pourquoi je dois renoncer à tout ceci et à quoi cela correspond dans le cas de la vente de la maison du frère?

Les parties reconnaissent que la libéralité n'est pas réductible et renoncent en conséquence à toute action en réduction V. Monsieur moi même renonce à contester, sur quelque fondement que ce soit, l'existence, la validité et l'exécution de cette libéralité, de manière à ce que la propriété de Madame frère sur le bien dont s'agit soit purement et simplement incommutable.

VI. Monsieur moi même donne notamment tous consentements nécessaires à l'effet de l'aliénation de l'immeuble à ville 15a , que ce soit au titre de l'article 924-4 du Code civil que de tous autres textes pouvant s'appliquer à cette situation.

7

Les susnommés, seuls héritiers réservataires du donateur en dehors du donataire, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que le donataire puisse librement disposer du BIEN dont il a été gratifié, et notamment :

o Constituer toute mise en garantie, toute servitude, tout droit réel o Et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

En conséquence, les susnommés renoncent expressément et irrévocablement à inquiéter tant le donataire que tous tiers détenteurs des biens objets des présentes, ou de ceux qui en seraient la représentation, ou encore bénéficiaire d'un droit réel sur ce bien. Elles déclarent en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

VII. Monsieur moi même renonce en outre, pour ce qui le concerne, au bénéfice du pacte de préférence prévu dans la donation visée en l'exposé préalable des présentes, en ce que ce dernier pourrait lui être transmissible. Messieurs frère et moi même requièrent le notaire soussigné de procéder à la radiation de cette inscription au Livre Foncier

merci

Par Rambotte

Le notaire propose un accord transactionnel, ce qui me semble prématuré, puisqu'à aucun moment vous n'avez fait état d'un litige réel avec votre frère quant au sort de la donation.

Comment cela se passe en général.

Votre frère a reçu une donation en avance de part, rapportable au partage.

Ici, le partage commence, puisque des éléments issus de la partie jaune en indivision sont vendus, et que leur prix de vente devra être partagé.

Vous me semblez donc être en droit de demander le rapport dès cette première phase du partage (bien sûr, le prix de vente des éléments issus du jaune ne devraient pas être suffisant pour payer la moitié de la valeur du terrain vert, objet du rapport, votre frère devant compléter par une soulte).

Vous êtes donc en situation de demander le rapport de la donation. La première phase est celle de l'accord amiable pour ce rapport.

Si ça se trouve, votre frère est tout à fait d'accord pour que lors de la vente des éléments issus du jaune, il vous doive une soulte, prise sur son prix de vente du vert. Vous n'avez jamais évoqué de refus de votre frère sur ce point.

Dans ce cas, il n'y a pas lieu à faire et à payer un accord transactionnel, qui nécessite d'ailleurs l'accord de votre frère.

Si le partage amiable échoue, à cause de désaccords, ou de peurs d'injustice, la voie suivante est celle du partage judiciaire. Mais parfois, les avocats, ou les notaires, arrivent, par la négociation, à modérer les désaccords, et arrivent à éviter la résolution du litige devant le tribunal. L'accord transactionnel est le contrat issu de cette négociation.

Le contrat est alors blindé pour examiner toutes les possibilités, même celles invraisemblables, qui pourraient surgir, en décrivant toutes les choses que les parties acceptent, et toutes les choses auxquelles les parties renoncent.

Ici, la donation est en avance de part, rapportable, et pas hors part, prise sur la quotité disponible. Par ailleurs, il n'y a eu aucune autre donation. Et enfin, la valeur de la donation (terrain nu) est largement inférieure à la valeur du bien indivis à partager.

Il n'y a donc aucune chance que vous ne puissiez recouvrer votre réserve héréditaire dans les opérations de partage, et donc la donation n'est pas réductible, et vous n'aurez jamais à faire une action en réduction de donation excessive, et à vous faire payer par votre frère une indemnité de réduction.

Pourtant, la transaction envisage cette possibilité : vous reconnaissez que la donation n'est pas réductible et donc vous renoncez à agir en réduction (bref, vous renoncez à quelque chose qui ne pourra avoir lieu).

De même, vous pourriez contester la validité de la donation en vue de son annulation, parce que vos parents étaient atteints de maladie mentale et étaient incapable de faire une donation.

La transaction envisage cette possibilité, et décrit que vous renoncez à contester l'existence et la validité de la donation.

Tout le reste du texte (VI) est à propos de votre consentement à donner pour la vente part votre frère du bien donné (en vert). Le fondement est l'article 924-4.

Explications. Supposons que la donation est réductible (et ce n'est pas le cas). Le donataire doit payer une indemnité de réduction au cohéritier. Supposons que le donataire est insolvable pour payer l'indemnité de réduction (il a tout dépensé le prix de vente du bien donné et ne possède plus rien).

Eh bien la loi a prévu que le cohéritier puisse agir en réduction contre l'acquéreur du bien donné ! La belle surprise pour cet acquéreur (tiers détenteur du bien donné puis revendu) de se voir poursuivi en justice pour payer une indemnité de réduction à la place du donataire vendeur !

Mais la loi a aussi prévu, pour protéger l'acquéreur contre les mauvaises surprises, que si le cohéritier a donné son accord à la vente, alors il ne pourra plus se retourner contre l'acquéreur pour se faire payer une indemnité de réduction.

Voilà pourquoi votre consentement à la vente du bien donné est recherché pendant 5 ans après le décès (après, l'action en réduction est prescrite, il n'y a donc plus besoin de protéger l'acquéreur). Même hors transaction, en cas de vente et partage amiable, ce consentement sera recherché. Vous êtes libre de le donner ou pas. Ne pas le donner va compromettre la vente, car l'acquéreur pourra prendre peur, car il n'a aucun moyen de savoir les donations ayant existé et la probabilité qu'une action en réduction puisse être possible.

Mais vous, vous savez qu'il n'y a eu que cette donation rapportable qui ne pourra pas donner lieu à une action en réduction contre votre frère.

Par Ypsos

Merci pour ces clarifications.

Mon frère fait le mort et ne me parle pas. Il fait tout derrière mon dos et ne décroche pas le téléphone.

Deux exemples,

- comme il doit sortir de sa maison en vente, il squatte la maison parentale avec ses meubles sans m'en avoir parlé par exemple. Certes il hérite de la moitié mais le minimum est de parler à l'autre héritier par respect et politesse.

- il m'interdit par des barrières d'aller sur la parcelle en jaune sous la terrasse accessible à mon père qui avait un passage de servitude sur le terrain du frère

Pour l'accord transactionnel.

Comme mon frère ne me parle pas j'ignore ce qu'il accepte ou conteste.

J'ai juste demandé au notaire:

- une valeur de transaction du m2 fixé à 400 euros . En effet, dans mon secteur c'est entre 380 et 430 euros du m2 .
- et le paiement immédiat pour moitié des zones en bleu et en gris sur le croquis le jour de la vente de la maison du frère s'il elle est réalisé avant celle de la mère.

Malgré mes demandes répétée de RDV de clarification, avec le notaire du Frère je n'ai pas eu de RDV Le seul RDV qui m'est proposé c'est pour signer les documents.

J'ai eu par mail l'accord transactionnelle qui stipule :

CONTENU DE LA TRANSACTION

Le notaire soussigné précise qu'il a été porté à sa connaissance l'existence de diverses contestations entre les héritiers affectant le règlement de la succession et empêchant, sauf à être résolues au préalable, la liquidation civile, et, le cas échéant, le partage de cette dernière, à savoir le traitement civil de la libéralité précitée, et notamment :

* de son imputation,

* de la détermination de sa valeur de rapport,

* de sa réductibilité et, en ce cas, de la détermination comme du règlement de l'indemnité de réduction pouvant être due à ce titre.

Sur l'intervention et par l'entremise du notaire soussigné, les parties et intervenants, afin d'éviter une action judiciaire qui aurait pour effet de suspendre les opérations de règlement de la succession, ont, au moyen de concessions réciproques, conclu, préalablement à la liquidation de la succession objet du présent acte un accord, transactionnel, forfaitaire et définitif, relaté ainsi que suit :

je ne peux que supputer en absence de clarification que mes demandes énoncées ci-dessus seraient rejetées par mon frère.

Par Rambotte

Il n'y a pas besoin de demander le paiement de la moitié des biens II et III, ce paiement est naturellement fait lors de la distribution du prix entre les vendeurs, puisque vous êtes le vendeur de la moitié des biens II et III. Le notaire ne peut pas verser à votre frère la partie du prix de vente qui vous revient. Même sans accord, transactionnel ou pas, le notaire vous aurait demandé votre RIB pour le versement de ce qui vous revient au titre des biens II et III.

Le notaire visiblement fait état de contestations, ou constate des difficultés. Peut-être que lui a connaissance de vos demandes, et a connaissances des demandes de votre frère, et donc en infère des divergences. D'où la proposition d'un accord transactionnel.

Et comme je vous l'avais indiqué, le notaire explique de même : un accord transactionnel est là pour trouver un compromis, par des négociations et des concessions, afin d'éviter d'aller devant le tribunal.

Etait-il vraiment utile ? On ne sait pas, puisqu'on ne sait pas quelles sont les réelles divergences.

Quoi qu'il en soit, cet accord transactionnel ne vous cause pas tort, sauf le fait que c'est une prestation payante, qui sera partagée en deux, si cet accord est accepté par votre frère (s'il est refusé, il n'existe pas, et il n'y a rien à payer au notaire pour sa prestation d'accord transactionnel).

Ce qui est dommage si votre frère était OK avec votre valeur 400/m2 pour le rapport de sa donation, et qu'il était OK pour effectuer le rapport au titre du début du partage successoral avec les biens II et III.

Mais peut-être le notaire n'a pas plus que vous d'information de la part de votre frère sur son acceptation de votre demande de rapport dès maintenant lors de la vente des biens II et III (concomitante avec celle du bien I), ou sur son acceptation de votre valeur.

Alors il tente le coup de faire un accord transactionnel, sans certitude qu'il soit signé par votre frère (puisque ça l'obligerait sans doute à ponctionner dans le prix de vente de I pour payer la soulte qui vous est due, sa part dans le prix de vente de II et III étant probablement insuffisante).

Par Ypsos

Merci c'est clair.

Dans le compromis de vente réalisé par l'agence immobilière et que j'ai co-signé la valeur du m2 est bien fixée à 400 euros.

Mon frère et l'acquéreur on fait pression sur le Notaire car il aurait du valider la vente depuis le 17/06/24.

Ce dernier ne pouvait rien faire car il fallait préalablement recevoir le retour des validation et document du Cadastre suite aux nouveaux volumes.

Mon frère est pressé car il a signé un compromis de vente pour acheter un autre maison(je l'ai appris chez mon kyné)

Du coup tout se télescope et on se dépêche de régler le tout en une semaine.

Cela se constate même sur le travail du notaire.

exemple ou il est stipulé :

Système de chauffage

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est équipé de deux systèmes de chauffage, savoir :

1°) un chauffage principal constitué d'une chaudière au gaz alimentée par le réseau urbain

....

Soit mon frère a mal informé le notaire, soit le notaire a repris un ancien texte et oublié de le modifier car il n'y a aucun gaz urbain dans le lotissement.

Autre Lapsus rédactionnel dans les documentst:

Ou Monsieur frère devient selon le paragraphe Madame Frère etc..

Cela sent la surcharge de travail et la précipitation.

Dans ce contexte il me semble normal que je ne signe rien avant d'en avoir parlé avec le notaire de mon frère.

J'espère qu'il va enfin consentir de me rencontrer avant la signature pour clarifier tous ses points..

(ceci étant je dois bien être le seul de France et de Navarre à me farcir les 100 pages d'un document illisible pour les non initiés)

Mais avec votre présente aide, de nombreux points sont déjà plus clairs.

merci

Par Rambotte

La description erronée du bien I ne vous concerne pas, vous ne vendez pas ce bien. Vous vendez une part indivise dans les volumes II et III.

Ce qui vous concerne, c'est la valeur attribuée au volume V1 vendu (à partagée en 2), et celle attribuée à la moitié indivise (forcée) vendue du volume V3 (à partager en 2).

Au notaire, je demanderais quelles sont les difficultés qu'il avait constatées, vu que comme vous n'avez aucune relation avec votre frère, vous ignorez s'il accepte ou refuse votre demande de prise en compte du rapport lors du partage des prix des biens indivis II et III, ce qui n'exclut pas par principe un accord amiable non transactionnel. Et lui dire que si votre frère accepte un rapport amiable dans les opérations de partage du prix de vente des biens indivis II et III, il n'y a aucune raison de faire un accord transactionnel pour résoudre un litige qui n'existe pas.

Notez que pour le bien III, vous semblez avoir divisé par moitiés dans le sens de la longueur sur le dessin le rectangle qui semble être l'accès commun, et attribué la partie droite (grise). Cette représentation semble fallacieuse (mais nous n'avons pas les plans avec les points cotés décrivant les volumes).

Car ce qui est vendu au titre du III, c'est une moitié en indivision forcée, donc non localisée ni à droite ni à gauche, l'autre moitié indivise étant conservée en vue de la vente avec la maison de vos parents. Sur la moitié indivise vendue au titre du III, vous avez donc 1/4 indivis et votre frère aussi.

Par Ypsos

merci

Je pense que c'est plus compréhensible comme ceci.

[url=https://postimg.cc/VSpzSBhg][img]https://i.postimg.cc/PxrJRSzg/Capture-d-cran-4.jpg[/img]/url]

[url=https://postimg.cc/FdSN0k54][img]https://i.postimg.cc/V6GvQXKd/Capture-d-cran-5.jpg[/img]/url]

Bien que je ne comprends pas pourquoi le géomètre met en déduction 0,01 m² issue du volume 1 à la surface du terrain du niveau 0?

Cela n'a rien à voir pour la surface sol.

2,13 moins 01 il donne 2,12 alors que le dessous de ce volume sous la "terrasse" (zone en bleu) passe dans le terrain du frère et quitte le jaune.

Par Rambotte

On visualise beaucoup mieux la division en 3 volumes avec ce plan de coupe vertical, et les deux plans de coupe par niveau.

Après, il peut y avoir une erreur matérielle dans l'acte. D'ailleurs est-ce l'état descriptif de division en volumes qui contiendrait cette erreur, ou l'acte de vente qui répercute avec un erreur les informations de l'état descriptif ?

Notez que ce sont des volumes complexes, qui ne peuvent se limiter descriptivement (ni numériquement) à leur projection au sol, comme vous l'avez fait sur la première image donnée (jaune/vert et zones bleue et grise).

Et donc je confirme que la moitié en indivision forcée du volume V3 ne peut pas se dessiner comme la partie droite en gris. Dessiner une moitié gauche et une moitié droite, c'est exactement dessiner une division par moitiés divisées, alors que c'est une part indivise qui est cédée. Une représentation plus réaliste aurait été de faire toute la largeur 1m22 (au niveau 0) hachurée jaune/gris, pour symboliser l'indivision.

Par Ypsos

Et donc je confirme que la moitié en indivision forcée du volume V3 ne peut pas se dessiner comme la partie droite en gris. Dessiner une moitié gauche et une moitié droite, c'est exactement dessiner une division par moitiés divisées, alors que c'est une part indivise qui est cédée. Une représentation plus réaliste aurait été de faire toute la largeur 1m22 (au niveau 0) hachurée jaune/gris, pour symboliser l'indivision.

Merci

Oui je suis d'accord en terme de cadastre .

Mais je reste dans le cadre de qui doit quoi financièrement à l'autre.

Donc le vert oui mon frère me paye sa moitié sur sa part lors de la vente du bien parental sur la zone en jaune.

Le jour de la vente de la maison du vert , les surfaces en gris et en bleu sont vendus à l'acquéreur du bien du frère .

il faut bien définir la surface en m² pour ensuite calculer son prix et répartir le fruit de la vente entre mon frère et moi.

L'ancien jaune étant coupé en deux , les documents disent qu'il reste 0,9 en indivision dans le jaune, mais ne précisent pas les autres 0,9 en gris seront vendus en indivision avec le vert .

ils ne précisent pas non plus la vente au vert pour la zone en bleu.

Or il nous fait bien connaître dans les documents que ces surfaces font tant de m², vendues à l'acheteur du frère 400 euros du m²(tarif dans le compromis vente)

De plus ne faudrait-il pas le préciser également pour le calcul de la taxe foncière qui elle ne fonctionne pas en volume?

Bien entendu en précisant que pour la partie des surfaces au sol en gris c'est pour le calcul de valeur et d'imposition mais dans la pratique un bien unique commun aux 2 biens indivisibles.

merci encore on va y arriver.

Par Rambotte

il faut bien définir la surface en m² pour ensuite calculer son prix et répartir le fruit de la vente entre mon frère et moi. Non, pas nécessairement, la détermination de la valeur d'un volume n'est pas obligatoirement la valeur du terrain au m² fois sa surface au sol. Par exemple, pour le volume V1, sa partie au dessus du sol fait environ 1m²0 de haut selon la coupe transversale, 9m de long et 1m²0 à 1m³0 de large selon les vues par niveau. La valeur d'une surface de terrain dont on aurait le droit de l'utiliser que jusqu'à 1m²0 de hauteur n'est pas nécessairement la même que celle de ce même terrain sans limite de hauteur.

Bon après, il faut bien arriver à une valeur, et si tout le monde s'entend sur cette valeur, peu importe la méthode de calcul, il n'y a pas de problème.