



## Bien en indivision

-----  
Par R9AKQJ

Bonjour, suite a la mort de mon mari, je me retrouve avec un un terrain familiale constructible en indivision, j'ai 2 fils.

J'ai 1/2 en pleine propriété et 1/2 en usufruit.

Exemple sur 100 000? : j'ai 133 333 ? et chacun de mes fils 33 333 ?

Je souhaiterai attribuer ce bien via une "attribution préférentielle" ou autres moyens sans créer de conflit de mon vivant.

Est-ce possible ?

Il est hors de question que ce bien soit vendu suite à la non-entente de mes enfants, je suis prête à tout pour éviter celà.

Merci de m'aiguiller dans mes démarches, j'ai déjà vu un clerc de notaire mais il semblait ne pas vouloir m'aiguiller concrètement sur le sujet...

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous privilégiez un des 2 enfants, et qu'ils le savent, il y aura forcément un conflit. Donc le mieux pour éviter le conflit c'est de ne rien faire ou bien qu'ils ne soient pas informés de vos dispositions testamentaires.

A savoir : si vous ne précisez rien via un testament, et puisque votre usufruit disparaît à votre décès, vos enfants seront propriétaires pour moitié chacun.

S'ils ne s'entendent pas, il y a fort à parier qu'il y aura litige sur ce bien et le risque qu'il soit vendu aux enchères existe.

Ni vous, ni personne, ne peut les obliger à rester en indivision.

L'autre option est de vendre dès que possible et l'argent que vous recevrez pourra être aisément partagé, de manière équitable ou pas, ou encore placé en assurance vie avec un secret total sur le ou les bénéficiaires.

Il peut y avoir encore d'autres solutions et le meilleur conseil sera donné par votre notaire. Si votre interlocuteur ne répond pas bien c'est peut être que votre demande n'est pas assez précise ... ou que ce que vous demandez est impossible (comme par exemple le beurre et l'argent du beurre....)

-----  
Par R9AKQJ

Merci de votre réponse, donc si je fais un testament en privilégiant l'attribution à un de mes fils, cela serait possible ?

Malgré le fait que mon autre fils aura une mini part sur ce bien ? Il sera obligé de l'a céder ?

-----  
Par yapasdequoi

Tout est possible en terme de testament, sauf que vous devez tenir compte de la réserve héréditaire : chaque enfant doit recevoir au moins 1/3 du patrimoine.

Comme ils sont déjà en indivision sur ce terrain, vous ne pourrez pas les obliger à y rester (bis) ni les empêcher de le vendre... ni même qu'il soit vendu aux enchères en cas de mésentente entre eux.

-----  
Par R9AKQJ

Justement, j'ai mon appartement qui vaut 2 fois le prix de ce terrain + des liquidés... Mais ça aucun des deux ne

souhaite l'acquérir (ma résidence principale sera vendue)

Disons que ce terrain représente 20% de mon patrimoine, mais c'est le seul que je désire attribuer à un de mes fils car il a moins réussi que l'autre...

Ce n'est même pas désavantager l'un ou l'autre, juste lui attribuer pour qu'il puisse lui aussi se faire une maison, je partirai en paix.

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne pouvez disposer que de ce dont vous êtes propriétaire

...

Vous ne pouvez donc pas attribuer ce terrain, mais seulement la moitié que vous possédez. Le reste est déjà en indivision entre vos fils = ils possèdent chacun déjà une part de ce terrain.

Donc les 2 frères devront bien s'entendre à un moment ou à un autre pour que le terrain soit entièrement à l'un ou à l'autre par rachat de l'un vis-à-vis de l'autre.

-----  
Par R9AKQJ

Donc tout n'est pas possible par testament...

Même si un des deux possède 80% et l'autre 20%, c'est direction la vente...

-----  
Par yapasdequoi

Drôle de conclusion ! Vous ne pouvez agir que sur ce qui vous appartient. Je comprends mieux pourquoi la réponse du clerc ne vous a pas plu.

Depuis 1804 c'est écrit dans le code civil :

Article 545

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

-----  
Par R9AKQJ

Je vous comprends avec les textes de loi, je sais pas si vous avez bien compris, je ne souhaite pas déshériter un de mes fils, ils auront leur héritage à part égale en valeur.

Juste que dans le "gâteau" je souhaite qu'il y ait ce terrain à un de mes fils.

-----  
Par yapasdequoi

J'ai 1/2 en pleine propriété et 1/2 en usufruit.

Exemple sur 100 000? : j'ai 133 333 ? et chacun de mes fils 33 333 ?

À votre décès, l'usufruit n'existe plus.

Seule la moitié du terrain dépendra de votre succession.

Vous ne pouvez rien faire concernant l'autre moitié qui ne vous appartient pas.

Relisez tranquillement mes réponses, je ne peux pas répéter 50 fois la même chose.

-----  
Par R9AKQJ

Merci, je vais m'orienter sur le rachat de leurs parts

-----  
Par Henriri

Hello !

J'ai suivi la discussion mais je ne comprends pas bien votre conclusion R9AKQJ "je vais m'orienter sur le rachat de leurs parts". Vous voulez racheter leurs parts dans ce terrain en indivision pour en devenir l'unique propriétaire, c'est ça ?

PS, je reviens sur votre tout premier message dans lequel vous disiez de ce terrain que vous en avez une moitié en pleine propriété et l'autre en usufruit avec un exemple sur 100 000? : j'ai 133 333 ? et chacun de mes fils 33 333 ?. Cet exemple ne colle pas ! Sur 100 000?, vous vouliez plutôt dire que vous aviez 50 000? et chacun de vos fils 25 000?, non ?

A+

-----  
Par yapasdequoi

C'est ce que je comprends aussi.  
Racheter les parts de vos fils (en fait leur nu-propriété), nécessite leur accord pour vendre. Ils peuvent aussi refuser votre proposition d'achat.

Admettons qu'ils acceptent ...

Dans ce cas, vous serez propriétaire de la totalité du terrain (après avoir payé les taxes pour la mutation) et pourrez le mentionner dans votre testament... et à votre décès, l'héritier payera lui aussi les droits de mutation.  
Mais si payer des taxes 2 fois ne vous dérange pas, c'est possible.

-----  
Par Henri

(suite)

Autre remarque pour R9AKQJ : vous ne pouvez pas envisager "l'attribution préférentielle" (cf votre début de discussion) car c'est une mesure à faire valoir (sous certaines conditions) par un héritier et non par une personne rédigeant son testament par exemple...

A+

-----  
Par R9AKQJ

Henri >> J'ai sans doute fait une erreur de calcul, j'ai plus de 70 ans c'est pas facile de tout comprendre

yapasdequoi >> Je ne vois que cette solution, racheter leurs parts

Ou carrément voir un avocat fiscaliste

-----  
Par Henri

(autre suite)

On peut tous se tromper dans un calcul... j'ai corrigé le tir (sur 100 000? de ce terrain, vous avez 50 000? et chacun de vos fils 25 000?).

R9AKQJ, un avocat fiscaliste ne vous aidera en rien dans votre envie d'une transmission "orientée" de votre patrimoine à vos 2 fils. Et j'ai le même avis que Yapasdequoi sur la non-pertinence du rachat (fort coûteux) des parts de vos fils (s'ils acceptent) car in fine vous ne pourrez pas plus imposer que tel fils ait le terrain ! Et au passage vous aurez un peu lésé les deux financièrement...

Au fond et par ce qu'il a "moins bien réussi" vous voulez absolument que votre fils X ait ce terrain en héritage et construise une maison dessus pour y vivre, mais en quoi cela l'aide-t-il plus que d'hériter de toute façon de la moitié de votre patrimoine ? Et lui que désire-t-il en ce qui concerne la direction de sa vie ? Et que désire votre fils Y ?

A+

-----  
Par R9AKQJ

Ce terrain a une valeur sentimentale, je l'ai eu de mon père qui l'a eu de son père etc...

Mon mari et moi nous avons pas eu le temps de faire les papiers a cause d'une terrible maladie soudaine...

J'ai un fils qui a besoin de se loger, et l'autre qui n'a pas besoin de ce terrain, même en l'ayant il l'aurait vendu, c'est une jalousie/guerre dégo entre enfants...

-----  
Par Heniri

(suite)

Vous n'avez pas répondu à mes questions / transmission de votre patrimoine :

3- que désire votre fils "qui a moins bien réussi" ?

4- que désire votre autre fils ?

Question subsidiaire :

5- ce terrain a une valeur sentimentale pour vous, mais pour chacun de vos fils qu'en est-il ?

A vous lire...

-----  
Par R9AKQJ

Mes fils ne s'entendent pas, ne se parlent pas.

Celui a qui je veux attribuer le terrain y fera sa maison oui, c'est son souhait car il est attaché aussi a cette terre.

L'autre n'est même pas dans le département...

L'autre fils ne désire rien, si ce n'est faire des histoires d'égo, car je ne veux pas en donner + a l'un qu'a l'autre, mais juste que ce terrain ne soit pas vendu et le transmettre a celui qui y est attaché.

-----  
Par Heniri

(je continue)

Puisque qu'un de vos fils est attaché à ce terrain (et aimerait y construire sa maison) et que l'autre s'en fout (et n'habite même pas le département), tout va bien R9AKQJ ! Et comme vous ne voulez créer aucun conflit de votre vivant alors ne faites rien...

Ce terrain vaut sensiblement moins que votre maison, alors je ne vois rien qui s'oppose (en toute intelligence même entre deux frères brouillés) lors du partage à ce que le fils attaché à ce terrain l'obtienne tandis que la probable vente de votre maison serait répartie de manière à équilibrer les deux héritages... Que craigniez vous précisément avec ces "histoires d'ego" ?

Autre remarque (j'ai presque votre âge) : conservez votre patrimoine vous pourriez en avoir besoin un jour sans dépendre de vos enfants, ensuite ils en feront bien ce qu'ils veulent (et leurs droits seront égaux).

-----  
Par R9AKQJ

J'ai eu cette conversation avec le fils en question, et il m'a dit "tout sera vendu" avec un large sourire, voilà le problème.

-----  
Par yapasdequoi

Tout comme vous ne pouvez pas donner ce dont vous n'êtes pas propriétaire, votre fils ne pourra vendre que ce qui lui appartient.

Ensuite lors de votre succession, s'il est possible de faire des "lots" pour sortir de l'indivision, vos fils pourraient arriver à une solution acceptable pour tous sans forcément "tout vendre".

Ce fameux terrain est clairement un sujet clivant, et votre fils Y sait très bien appuyer là où ça vous fait mal.

Il est donc possible, s'il veut vous tourmenter, qu'il ne vous vendra pas sa part comme vous l'avez évoqué, ne serait-ce que pour empêcher que le terrain soit ensuite attribué à son frère....

-----  
Par yapasdequoi

Votre problématique n'est pas juridique finalement, mais familiale.

-----  
Par R9AKQJ

Merci d'avoir pris le temps en tout cas

-----  
Par ESP

Bonjour

Nous ne sommes pas ici pour commenter vos décisions mais vous apporter des pistes potentielles en fonction de vos souhaits.

Il n'est en effet pas inutile de prévoir un testament qui attribuerait préférentiellement le terrain à un fils, compensé par une part sur la maison pour l'autre...

Après votre disparition, le fils avantagé aura ainsi 75% des droits indivis contre 25% à son frère, mais la volonté de ce dernier étant "tout sera vendu", ils devraient trouver une entente cordiale, sinon, le juge pourra ordonner...

-----  
Par Henriri

Hello !

ESP n'est-il pas délicat de suggérer à R9AKQJ de prévoir un testament qui "attribuerait préférentiellement" le terrain à un de ses fils ? Car d'un point de vue juridique ce n'est pas un testament qui détermine le cas échéant une "attribution préférentielle\*" au bénéfice de tel héritier(s) lors d'une succession.

\* si applicable elle doit être requise par l'héritier(s) souhaitant en bénéficier (code civil art 831 et suiv.).

Mais R9AKQJ peut "faire un testament qui exprimerait son espoir que le terrain revienne in fine en totalité à tel fils."... (pas besoin de préciser alors que ce serait "compensé par une part sur la maison pour l'autre", l'équité s'imposera).

A+

-----  
Par ESP

C'est bien ma pensée, je veux dire que l'on peut, par testament, attribuer de façon préférentielle tel bien à tel héritier.

-----  
Par Henriri

Ok, je craignais la confusion avec "l'attribution préférentielle" de l'art 831 CC. En tout cas je pense que dans un testament pour destiner un bien à telle personne il faut en être propriétaire totalement.

-----  
Par ESP

La rédaction d'un testament permet une grande liberté d'expression des volontés.