Nue Propriété et héritage

Par DeltaBravo

Bonjour et merci de m'accueillir sur ce forum.

J'ai hérité de ma mère une maison en nue propriété en donation partage. Ma maman est toujours vivante

---
Par LaChaumerande

Bonjour

Tant que votre mère est encore en vie, vous n'avez pas hérité, vous êtes donataire de la nue propriété et elle détient l'usufruit qui s'éteindra à son décès. Vous aurez alors la pleine propriété.

en donation partage
E?tes-vous vraiment sûr qu'il s'agit d'une donation-partage ? Que dit l'acte notarié que vous avez en votre possession ?

Par DeltaBravo

oui tout fait il s'agit bien d'une donation partage sur l'acte.
Historiquement Maman m'avait fait une donation en nue propriété (personne ne voulant alors de la maison) et récemment mes freres et soeur ont réclamé un rééquilibrage. Ma mère , donateur , a fait réintégré la 1ere donation dans cette nouvelle donation partage , me redonnant la maison en nue propriété "tel que le bien existe, avec tous droits y attachés , sans aucune exceptionni reserve" et donnant de l'argent à mes freres et soeurs(et leurs enfants).

Par Rambotte

Bonjour.

C'est bien une donation-partage, non pas parce que c'est écrit dans l'acte, mais parce que vous avez reçu le bien en propre et votre fratrie des sommes d'argent.

Il arrive souvent qu'un acte de donation en indivision entre les enfants soit qualifié de donation-partage dans son titre ou son corps de texte, mais ce n'est est pas une, comme la jurisprudence le rappelle de manière constante.

Par Henriri

Hello !

Mais Deltabravo quelle était votre question juridique ?

A+

Par DeltaBravo

bonjour ma question est :
Quand j'ai signé une donation partage qui me mentionne comme héritier d'une maison en nue propriété que j'accepte en son état et que je me rends compte que cette maison n'est pas aux normes donc que plus tard quand l'heritage sera fait je ne pourrais pas la vendre sans faire de gros travaux , puis-je encore (cad post signature de la donation) exiger :
- soit une mise au norme de la maison
- soit que le jour de l'heritage , me soit dévolu sur le reste à partager de l'heritage une somme pour la mettre au normes

?
sinon quels sont mes recours ?
Merci de vos réponses !

Par isernon

bonjour,

si vous avez reçu cette maison dans le cadre d'une donation partage (et non comme héritier mais comme donataire) que vous avez accepté, vous avez la nue-propriété, au décès de votre mère usufruitière, vous deviendre plein propriétaire de ce bien.

vous pouvez dès à présent vendre la nue-propriété de cette maison sans attendre le décès de votre mère qui restera usufruitière de ce bien.

- à qui voulez-vous demander la mise aux normes de la maison, à votre mère ?
- vous pouvez demander une somme pour mettre aux normes cette maison, mais je pense que les autres héritiers refuseront.

vous aviez la possibilité de refuser cette donation.

salutations

Par Henriri

Hello !

On vous a donné un bien en nue-propriété et vous l'avez accepté en l'état, pour ce qu'il est et ce qu'il vaut. C'est un évènement tout à fait positif pour vous !

Mais le cas échéant contre quel préjudice espérez-vous avoir recours ? Si c'est un trop gros problème pour vous débarrassez-vous de ce bien d'une manière ou d'une autre (vente, don...).

A+

Par Isadore

Bonjour,

Il aurait fallu y songer avant d'accepter la donation. Vous avez reçu un bien qui avait une certaine valeur, votre fratrie d'autres biens de la même valeur. Si la maison vous avait été donnée en meilleur état, elle aurait eu plus de valeur, la donation partage n'aurait pas été possible sauf si votre mère avait donné plus d'argent aux autres ou

soit une mise au norme de la maison
Vous pouvez exiger ce que vous voulez, mais il va falloir trouver quelqu'un qui accepte votre demande. Votre mère peut voir un intérêt à réparer cette maison pour la mettre en location, mais vous ne pouvez l'y obliger.

soit que le jour de l'heritage , me soit dévolu sur le reste à partager de l'heritage une somme pour la mettre au normes
Ben votre fratrie risque de ne pas avoir très envie de financer vos travaux.

sinon quels sont mes recours ?
Vendre en l'état ? Il n'est pas interdit de vendre une maison qui n'est pas "aux normes" si l'acheteur est informé. On peut même vendre une ruine insalubre ou un bâtiment construit illégalement.

Par Rambotte

Est-ce que la valeur de la maison non mise aux normes a correctement été évaluée lors de la donation-partage intégrant la donation antérieure ?

Dans ce cas, vous avez reçu un bien correspondant à sa valeur, donc pourquoi vouloir une somme supplémentaire lors de la succession, pour désavantager les autres héritiers ?

Dans le cas contraire, si la valeur du bien donné est figée au jour de la donation-partage (laquelle n'est pas rapportable), pour la vérification de la réserve, il s'agit de considérer la valeur réelle au jour de la donation-partage, et non la valeur mentionnée à l'acte.

Une maison non aux normes est toujours vendable, il suffit que le prix corresponde à la réalité du marché, compte tenu des travaux à faire par l'acquéreur. Des maisons à retaper de fond en comble, ça se vend.

Notez que pour la vente du bien grevé d'usufruit, il y a peut-être un droit de retour ou une interdiction d'aliéner dans la donation-partage, ce qui obligerait votre mère à renoncer à son droit de retour ou à révoquer son interdiction d'aliéner.

Par DeltaBravo

Oui je veux demander la prise en charge de la mise aux normes (sinon , merci le cadeau empoisonné !). Quel est le meilleur moyen de l'obtenir ?

Par Rambotte

Ce n'est pas un cadeau empoisonné, ce bien peut se vendre, pour sa valeur d'un bien non mis aux normes. Vendre un bien à rénover, c'est courant, classique. Bien sûr, il ne faut pas vouloir le vendre au delà de sa valeur. D'où ma question sur la valeur mentionnée à l'acte par rapport à la vraie valeur.

Il n'y a pas de moyen pour obtenir le paiement d'une mise aux normes, puisque vous n'avez pas à avoir cette exigence.
Mais si votre mère veut tirer des revenus locatifs de ce bien, effectivement, il faudra qu'elle fasse des réparations de mises aux normes, puisqu'elle ne pourra rien exiger du nu-propriétaire.

Par Isadore

Quel est le meilleur moyen de l'obtenir ?
Tout dépend des goûts et de la personnalité de la personne à qui vous comptez présenter votre demande.

Normalement cette dépense revient au propriétaire, donc à vous.

Si vous comptez la demander à un autre que vous-même, il faut :
- soit avoir quelque chose à lui offrir en retour, de sorte qu'il le fera parce qu'il y a avantage
- soit le convaincre de vous offrir cette remise en état.

A vous de voir comment argumenter, cajoler, supplier, enjôler...

Par DeltaBravo

Merci à tous de vos réponses , elles me sont très utiles

Par Henriri

(suite)

Deltabravo vous voulez demander la prise en charge de la "mise aux normes" de votre bien ? Mais personne ne vous la doit ! Il me semble assez naïf de croire qu'on va améliorer votre bien gratuitement. C'est à vous de le faire ou pas.

Vous dites que la donation qui vous été faite est "cadeau empoisonné", mais en quoi voyez-vous que ce véritable cadeau est empoisonné ?

A+

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Je vous conseillerais vivement de voir un avocat spécialisé, si vous estimez que la réparation des biens lors de cette donation -partage était inéquitable.

Il vous dira qu'elle action vous pouvez mettre en place... Demande en réduction de la donation-partage à hauteur de ce qui vous est dû... Ou contestation pour lésion.
Il nous est impossible ici d'en juger.

Par Rambotte

L'action en complément de part pour cause de lésion n'est pas admise contre la donation-partage (parce qu'elle n'a pas le devoir d'être égalitaire).

En revanche, l'action en réduction est possible au décès, et c'est la raison de ma question, non répondue, sur la valeur du bien dans l'acte de donation-partage : valeur correctement évaluée d'un bien pas aux normes et nécessitant des travaux, ou valeur surestimée comme si ce bien était en parfait état.

Par Henriri

Hello !

Cela a déjà été dit mais je pense même qu'il ne faut pas parler d'un "bien pas aux normes" comme si c'était une sorte de préjudice subi par le donataire (Deltabravo n'a toujours pas expliqué en quoi il considère le cadeau "empoisonné").

Un bien est comme il est, dans l'état qui est le sien et il vaut ce qu'il vaut. Il est question ici d'un bien d'un certain âge. Deltabravo doit-il pour autant considérer qu'il a été lésé qu'on ne lui donne pas un bien tout neuf ? Ce bien a par exemple 2 chambres. Deltabravo doit-il pour autant considérer qu'il a été lésé qu'on ne lui donne pas un bien doté de suffisamment de chambres pour loger une famille nombreuse ? Ce bien est peut-être situé dans une petite campagne sans beaucoup d'intérêt. Deltabravo doit-il pour autant considérer qu'il a été lésé qu'on ne lui donne pas un bien situé en bordure de la cote d'azur avec vue imprenable et plage quasi privée ? Etc...

J'aimerais bien qu'on me donne un bien . En tout cas il y a déjà plusieurs années le "bien pas au normes" à l'époque mais qui me loge maintenant avec des caractéristiques modernes j'ai dû l'acheter ! Puis j'ai payé sa rénovation sans penser un seul instant qu'on me doive sa modernisation !

Deltabravo SVP expliquez votre vison du "cadeau empoisonné" que votre mère vous a fait...

A+

Par Rambotte

Pour moi, l'expression "pas aux normes" ne sous-entend aucun préjudice, il reflète une (éventuelle*) réalité d'un bien. D'où la question de la correcte ou incorrecte évaluation du bien dans la donation-partage.
* on se sait pas si la vision des choses par DeltaBravo est objective

Supposons que des experts immobiliers évaluent le bien dans son état réel à 50000? (nue-propriété, par exemple 40000?, selon l'âge), et que dans l'acte de donation-partage, le bien est mentionné comme valant 100000? en pleine propriété (nue-propriété 80000?, conduisant à des sommes de 80000? versées à chacun des deux autres, pour faire "égalité" dans la donation-partage).

Pour l'évaluation de la réserve, il s'agira de prendre en compte la valeur réelle au jour de la donation-partage, donc 40000? pour le donataire du bien, et 80000? pour chacun des deux autres.

Par janus2

Oui je veux demander la prise en charge de la mise aux normes (sinon , merci le cadeau empoisonné !). Quel est le meilleur moyen de l'obtenir ?

Bonjour,
Qu'appelez-vous "mise aux normes" ? Cela n'a pas vraiment de sens.
Une construction doit répondre aux normes en vigueur au moment de sa construction, donc si elle date de 1800, elle doit répondre aux normes de 1800...