



Partage de bien

Par Nounou

Bonjour

Je suis en conflit avec mon frère. Aujourd'hui ma mère (usufruit) veut faire le partage équitablement entre mon frère et moi de son vivant sur cette estimation approximative

Maison 265000?

Terres agricoles : 180 000?

Terre constructible : 70 000?

Mon frère veut la maison et les terres agricoles

Moi je ne suis pas intéressé par les terres constructibles mais je souhaite qu'une terre reste en indivision (terrain de 800m² ou mon fils joue au foot) et nous avons une réserve d'eau ou mon fils se baigne et où je pêche cet eau qui descend par gravité me permet d'arroser mon jardin (je veux juste continuer à avoir l'eau ainsi que l'accès au lac sachant que c'est une réserve d'eau et il n'y a pas de travaux)

Comment ça va se passer vous pouvez me dire si c'est possible légalement

Merci à vous

Par isernon

bonjour,

s'agissant d'une donation partage, il faut l'accord du donateur et des donataires.

tant que vous ne serez pas d'accord, le partage ne pourra pas se faire.

je conseille à votre mère de consulter un notaire qui sera obligatoire pour les actes de donations.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Si votre mère est seulement usufruitière, elle ne peut donner que son usufruit. Si elle a une part de nue-propiété, elle peut la donner. C'est elle qui décide de la répartition des biens qu'elle donne. En revanche, elle ne peut décider à votre place du partage d'une indivision entre vous et votre frère.

Si votre frère et vous ne pouvez vous entendre pour le partage de votre indivision en nue-propiété, il ne va rien se passer. La seule solution pour mettre fin à l'indivision serait que l'un de vous assigne l'autre en partage.

Dans un tel cas, le juge essayera de faire des lots de même valeur afin que chaque indivisaire ait sa part. Les lots seront attribués par tirage au sort.

S'il y a des biens qui ne peuvent être partagés, ils seront vendus aux enchères. S'il n'y a indivision que sur la nue-propiété, seule celle-ci sera vendue. Votre mère gardera son usufruit. Vous pourrez participer aux enchères. Le prix de vente sera réparti entre les indivisaires.

Par Nounou

Merci pour votre message. Ma mère veut lui donner la maison et les terres agricoles. Je voulais la maison pour mon fils

mais elle n'a pas voulu. Elle a toujours privilégié mon frère elle lui a donné déjà un hangar (j'ai signé pour qu'il puisse mettre ses panneaux photovoltaïques j'aurai ma part plus tard au décès de ma maman) je lui ai aussi laissé l'usufruit d'une maison et aussi un étage d'une maison (avant l'arrivée de mon fils) j'ai reçu une soulte de 14000? alors qu'il loue une maison depuis 2006 à 650?/mois et une maison où il a le lot 2 si il a loué en saison depuis 2011 (700?/semaine) et depuis 4 ans il loue à l'année à 850?/mois. Certains me disent de prendre un avocat. C'est comme les terres agricoles ma mère en a l'usufruit et certains s'étonnent que je n'ai rien touché. Aujourd'hui je veux protéger mon fils. Merci encore

Par Rambotte

Bonjour.

Merci de décrire les droits de propriété sur chacun des trois biens, et en vertu de quoi.
Ce furent des biens du couple de vos parents ou des biens propres de votre père ?
Ou des biens propres de votre mère dont elle vous a déjà fait donation avec réserve d'usufruit ?

Vous n'avez pas pu lui "laisser" l'usufruit, elle a choisi l'usufruit... Vous n'êtes pas le décideur de cet usufruit.

Votre mère veut-elle rester usufruitière dans son projet ?

Notez qu'il peut s'agir d'une donation-partage cumulative, où votre mère donne et partage ce qu'elle possède, et où vous partagez ce que vous possédez déjà.

Par Nounou

Tout ces biens étaient à mon père qui est décédé en 2004. Dans l'acte droit de succession ma mère a choisi d'être usufruitière de tout. En effet je me suis mal exprimé mon frère voulant poser des panneaux photovoltaïques sur le hangar il fallait qu'il soit en pleine propriété donc ma mère et moi on a donné les parts je toucherai l'argent au départ de ma maman. Pour les maisons concernant la soulte sur l'acte il est indiqué que mon frère n'a que l'usufruit indiqué aussi sur l'état hypothécaire. Merci pour votre aide

Par Isadore

Il semble que vous soyez en indivision avec votre frère sur la nue-propriété. Votre mère peut céder son usufruit à votre frère, mais pas choisir qui aura la nue-propriété. L'usufruit s'éteindra lors du décès de votre mère.

Votre mère peut donc céder la jouissance des biens à qui elle veut, mais pas décider à votre place du partage de la nue-propriété.

Juridiquement, du vivant de votre mère vous n'êtes pas concerné par le partage de ses biens.

Dans la mesure où votre mère ne semble pas membre de l'indivision, et où vous ne pouvez contester de son vivant une donation faite par votre mère, l'avocat n'est pas utile.

Seule exception : si vous ou votre frère voulez sortir de l'indivision sans vous entendre. Dans ce cas, il va falloir procéder au partage judiciaire. Le juge fera des lots sans vous demander votre avis, et certains biens seront peut-être vendus aux enchères.

Par Rambotte

Au départ, tous les biens sont la propriété de votre père
Suite à sa succession, votre mère est usufruitière de tous les biens, et vous êtes indivisaires par moitiés de tous les biens.

Ensuite, je comprends qu'il y a eu un premier acte, ou grope d'actes, au terme desquels :
- vous avez procédé à un partage (pas une donation) de la nue-propriété du hangar : votre frère vous rachetant votre part à charge du paiement d'un soulte, avec délai de paiement au décès de votre mère ;
- abandon (donation) par votre mère de l'usufruit sur le hangar, au minimum.

Ce qui n'est pas clair, c'est comment votre frère est devenu usufruitier de la maison et n'a plus la nue-propriété issue de la succession.

Par Nounou

Merci à tous pour vos réponses voilà ce que j'ai trouvé concernant les maisons (2 maisons en donation partagé) quand on lit l'état hypothécaire il est indiqué que ma mère abandonne son usufruit et lui donne si je comprends ce que j'ai signé c'est un accord d'ailleurs c'est indiqué qu'il a que l'usufruit la soulté indiqué que je n'ai pas touché est la compensation je suppose. La soulté est de 14000? pour 2 maisons (1 maison habitable de 80m2 avec une bergerie de 150m2 et une maison en ruine de 100m2 qui est divisé en lot : lot 1 m'appartient et lot 2 il a l'usufruit). Si j'ai bien compris et ce qui me rassure je ne lui ai pas laissé la nue propriété enfin j'espère. Il faut savoir que depuis 2006 il a eu plus de 80000? de versement de loyers sur une maison et l'autre en ruine il a fait des travaux (sans permis de construire j'ai la preuve de la mairie qu'aucun permis a été déposé) et il a eu facilement 60000?. Moi avec mes 14000? je suis loin d'avoir eu une compensation mais c'est ainsi. Mais je n'aime pas parler ainsi mais quand maman partira il y aura à nouveau une revalorisation des biens. Merci encore pour votre aide. Plus je regarde les papiers plus je me rends compte qu'il y a des choses pas claires.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Prenez rendez-vous avec votre notaire qui vous expliquera en détail ces dispositions. Vous lui poserez vos questions et il vous répondra. Ses conseils sont gratuits, et il ne mord pas.

Par Rambotte

On a beaucoup de mal à comprendre, déjà parce que vous ne structurez pas vos phrases en paragraphes avec des retours à la ligne, et des sauts de ligne.

On a du mal à comprendre comment on est arrivé à la situation actuelle depuis la succession où a priori il n'y avait qu'une seule usufruitière et deux enfants en indivision sur la nue-propriété.

Parce que un abandon d'usufruit, qui n'a d'ailleurs pas le même effet qu'une donation d'usufruit (à un seul), ne suffit pas en soi à supprimer la nue-propriété (vous dites que votre frère n'est que usufruitier sur certains biens).

Par exemple, pour la ruine, vous dites que le lot 1 vous appartient : en pleine propriété ou en nue-propriété ? Qui a l'usufruit dans ce dernier cas ?

Et vous dites que votre frère a l'usufruit du lot 2 : qui est nu-propriétaire de ce lot 2 ?

Comprenez-vous pourquoi on ne comprend rien ?

Par Isadore

Bonjour,

Une petite liste des biens avec pour chacun une chronologie des évènements aiderait, je pense.

Par exemple :

- maison 1, usufruit abandonné par ma mère en 20XX
- maison 2, usufruit abandonné par ma mère en 20XX, travaux réalisés par mon frère en 20XX-20XX

Par Nounou

Bonjour à tous

Je suis la femme de la personne qui vous a écrit précédemment. J'ai repris les actes et j'ai essayé de vous exposer les faits plus clairement.

En 2000, Les parents de mon conjoint lui ont fait une donation d'une maison À ainsi qu'un lot 1 dans un immeuble dénommé copropriété A et les 500/1000 elles individus des parties communes de l'immeuble cadastre E475.

En 2005, mon beau père décède. Il a fait donation à ma belle mère de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers.

- la maison B qu'elle occupe évaluée à 265 000?
- un hangar 160 000?
- des terres agricoles environ 170 000?
- terre constructible ou dans un futur à urbaniser (pas très clair en cours avec la mairie)

- la maison C (80 m2) et 150 m2 de bergerie
- le lot 2 constituant une grange au 1er étage dénommé copropriété B et les 500/1000 individus des parties communes de l'immeuble cadastré E475

En 2006, ma belle mère fait donation à titre de partage anticipé des parts et portions aux héritiers. Les biens donnés portent sur l'usufruit ci après la nue propriété appartenant aux donataires co partageants

- la maison C et sa bergerie
- le lot 2 de la E475
- une parcelle de terre agricole

En 2011, mon beau frère souhaite mettre des panneaux photovoltaïque sur le hangar. Mon conjoint lui laisse sa part elle lui sera versée au décès de ma belle-mère ou en 2043.

L'usufruit est attribué à son frère après accord de mon conjoint. Pour un versement d'une soulte de 14000? qui ne sera jamais versé (aucune trace à la banque).

Aujourd'hui ma belle mère souhaite faire donation équitablement à ses enfants de :

- maison B
- terres agricoles
- terrain constructible

Aujourd'hui on n'arrive pas à discuter mon conjoint souhaitait récupérer la maison B et lui laisser les terres (qu'il souhaite mettre en fermage). On a rdv en mairie pour soit disant des terrains constructibles mais dans le plu il est indiqué que ça pourrait devenir une future urbanisation.

Dans la maison C et la copropriété B de la E475. Il a fait d'énormes travaux sur la copropriété (sans mon accord et sans permis de construire). Il a touché pas loin de 140 000? de location.

Peut on revoir la soulte versée ? Au décès de ma belle-mère il y aura une revalorisation, mon conjoint pourra t il touché sa part ?

Certains d'entre vous lui ont demandé pourquoi il n'avait pas réagit. Tout simplement parce qu'il est bon et qu'il a fait confiance en sa mère à son frère. C'est ainsi.

Merci à vous.

Par Nounou

Bonjour à tous

Je suis la femme de la personne qui vous a écrit précédemment. J'ai repris les actes et j'ai essayé de vous exposer les faits plus clairement.

En 2000, Les parents de mon conjoint lui ont fait une donation d'une maison À ainsi qu'un lot 1 dans un immeuble dénommé copropriété A et les 500/1000 individus des parties communes de l'immeuble cadastre E475 (en pleine propriété pour mon conjoint)

En 2005, mon beau père décède. Il a fait donation à ma belle mère de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers.

- la maison B qu'elle occupe évaluée à 265 000? (usufruit pour la belle mère)
- un hangar 160 000? (usufruit pour la belle mère)
- des terres agricoles environ 170 000? (usufruit pour la belle mère)
- terre constructible ou dans un futur à urbaniser (pas très clair en cours avec la mairie) (usufruit pour la belle mère)
- la maison C (80 m2) et 150 m2 de bergerie (usufruit pour la belle mère)
- le lot 2 constituant une grange au 1er étage dénommé copropriété B et les 500/1000 individus des parties communes de l'immeuble cadastré E475 (usufruit pour la belle mère)

En 2006, ma belle mère fait donation à titre de partage anticipé des parts et portions aux héritiers. Les biens donnés portent sur l'usufruit ci après la nue propriété appartenant aux donataires co partageants

- la maison C et sa bergerie (usufruit pour mon beau frère)
- le lot 2 de la E475 (usufruit pour mon beau frère)
- une parcelle de terre agricole (usufruit pour mon beau frère)

L'usufruit est attribué à son frère après accord de mon conjoint. Pour un versement d'une soulte de 14000? qui ne sera jamais versé (aucune trace à la banque).

En 2011, mon beau frère souhaite mettre des panneaux photovoltaïque sur le hangar. Mon conjoint lui laisse sa part elle lui sera versée au décès de ma belle-mère ou en 2043. Après signatures mon beau frère est en pleine propriété

Aujourd'hui ma belle mère souhaite faire donation équitablement à ses enfants de :

- maison B
- terres agricoles
- terrain constructible

Aujourd'hui on n'arrive pas à discuter mon conjoint souhaitait récupérer la maison B et lui laisser les terres (qu'il souhaite mettre en fermage). On a rdv en mairie pour soit disant des terrains constructibles mais dans le plu il est indiqué que ça pourrait devenir une future urbanisation.

Dans la maison C et la copropriété B de la E475. Il a fait d'énormes travaux sur la copropriété (sans mon accord et sans permis de construire). Il a touché pas loin de 140 000? de location.

Peut on revoir la soulte versée ? Au décès de ma belle-mère il y aura une revalorisation, mon conjoint pourra t il touché sa part ?

Certains d'entre vous lui ont demandé pourquoi il n'avait pas réagit. Tout simplement parce qu'il est bon et qu'il a fait confiance en sa mère à son frère. C'est ainsi.

Nous savons que ma belle mère et mon beau frère ont fait appel à un cabinet pour l'expertise mais nous l'avons pas vu. On nous a juste dit que la maison B a été estimé à 265000? et les terres agricoles 170 000 ? et pour les terrains à bâtir pas défini ce jour (actuellement ils ne sont pas viabilisés)

Pour votre information, lors de la donation de mon beau père à mon conjoint pour la maison À aucune donation à été faite à mon beau frère mais mon beau père avait une société et on suppose qu'il lui a donné des parts puisqu'au début mon beau père était seul et ensuite mon beau frère c'est trouvé associé. Et sur l'acte de succession de mon beau père on ne mentionne pas la société (le capital, la valeur des biens tel que tracteurs?). Aujourd'hui mon beau frère a installé des caméras, Verrous dans le hangar où se trouve les biens de mon beau père et nous n'avons pas d'accès.

Merci à vous.

Par CToad

Bonjour

J'ai quelques questions :

En 2000 vous avez reçu des biens. Et votre frère ? Si oui de même valeur ? Si non au décès de votre père cela a t il été pris en compte ? Étiez vous nu propriétaire à 50% sur tous les biens ?

Les biens donnés en 2006 : vous êtes donc plein propriétaire avec votre frère dessus ? A 50% chacun ? Sont ils occupés par l'un d'entre vous, ou l'un d'entre vous en dispose t il seul ?

Pour les logements que votre frère a mis en location je comprends que pour le moment c'est votre mère qui en a l'usufruit, il ne peut donc pas toucher les loyers. Ai je bien compris ?

Isadore a raison, il faut, depuis la fin du traitement de la succession de votre père, lister chaque bien, sa valeur, les pourcentages de nu propriété / pleine propriété / usufruit. J'ajouterai également le devenir du bien (vendu, occupé par l'un d'entre vous, loué et qui touche les loyers etc). Sinon il n'y a pas moyen d'avoir un avis ;-)