



Clauses particulières dans donation

Par **Yves09**, le **27/05/2012** à **10:05**

Bonjour et merci pour ce site.

Mes parents m'ont fait donation au début des années 80 d'une maison en cours de réhabilitation (ruine).J'y ai passé mon enfance (les travaux on commencé en 1974) et une bonne partie de ma vie à la retaper d'abord avec mon père puis sans lui apres son décès en 1986.

Cette donation s'est révélé un piège à cause d'une clause m'obligeant à faire tous les travaux gros et petits ainsi que l'entretien.Ma mère (usufruitière et procédurière) loue la maison à des particuliers(ce qui est tout à fait son droit), mais profite de cette clause pour me prendre le peu que j'ai (je suis ouvrier et ai une famille). Elle n'a bien sur fait aucun entretien,des fuites de couverture ont fait des dégats importants ainsi qu'un cumulus fuyard,des peintures etc..

Ma question est la suivante: cette clause n'est-elle pas abusive, d'autant plus que j'étais jeune, confiant et inexperimenté au moment de la signature?

Elle veut, grace à cette clause, faire annuler la donation,alors que je lui avais laissé toute succession, la laissant ainsi à l'abris du besoin et lui permettant de construire une belle villa. Je vous remercie d'avance, le problème que je viens d'énoncer n'est que la "partie visible de l'iceberg", J'aurais donc d'autres questions et/ou conseils à demander si vous le voulez bien.
Yves

Par **Afterall**, le **27/05/2012** à **20:54**

Bonjour,

La clause est parfaitement valable...

Une solution serait de vendre le bien pour être délié de toute obligation... mais encore faudrait il obtenir l'accord de l'usufruitier : difficile en effet de trouver quelqu'un pour racheter uniquement la nue propriété.

Par **Yves09**, le **28/05/2012** à **10:22**

Bonjour,

je vous remercie pour votre réponse, mais n'y a-il pas un déséquilibre dans ce "contrat" du fait que l'usufruitier touche l'argent des loyers d'une maison entièrement refaite et entretenue par

le nu-propiétaire qui en plus a tous les travaux à sa charge?

Le fait aussi que cette habitation n'a la valeur qu'elle a que grace à ces fameux travaux qui augmentent d'autant la valeur de l'usufruit n'accentue-t-il pas ce déséquilibre qui me pénalise?

Ce n'est pas pour entendre une réponse qui irait dans mon sens, mais tout cela est tellement injuste que j'ai du mal à croire à tout ce qui m'arrive maintenant.

Merci encore yves

Par **Afterall**, le **29/05/2012** à **11:07**

Bonjour,

Vous avez accepté la donation en l'état à l'époque...

Vous ne pouvez plus aujourd'hui renoncer à la donation en rétractant votre consentement.

L'accord du donateur serait indispensable ;

La rétractation unilatérale ne serait possible que si vous vous étiez réservé cette faculté dans l'acte de donation.

Peu de chance que cela ait été prévu à l'époque.

Seule consolation pour vous : au décès de votre mère, c'est vous qui récupérerez le bien.

Par **Yves09**, le **03/06/2012** à **11:57**

Bonjour et merci pour ces infos,

Il est probable que cette femme m'enterre. Je vais maintenant, si vous le voulez bien détailler le problème car j'ai caché délibérément la réalité, voulant être sûr d'avoir quelqu'un de compétant avec qui en parler, j'espère que vous comprendrez et me pardonnerez.

Pour la donation, c'est bien comme je l'ai dit, pour les travaux aussi, par contre le locataire, c'était moi: pour racheter son usufruit, ma mère m'a proposé une sorte de crédit sous forme de loyer de 15 ans, de 1990 à 2005 (avec notaire pour être sûre d'être payée), dans le bail le notaire n'a pas voulu ajouter que je deviendrais propriétaire à part entière à la fin du bail, mais préfère inclure une clause d'obligation de vente de l'usufruit à l'amiable ou par tribunaux si nécessaire. Ce notaire pensait que ma mère tiendrait sa parole ou n'a pas semblé voir le piège qu'on me tendait.

Les liens familiaux unissant le bailleur et le preneur ne m'ouvraient pas de droit d'allocations logement (j'avais deux enfants), ce qui aurait dû attirer l'attention des juges.

Comme vous l'avez certainement senti, ma mère a changé d'avis en 2005, (elle et ma femme ne s'entendaient pas) "oublie" sa promesse et tente même par procès d'annuler la donation.

Deux experts sont nommés à 2 ans d'intervalle pour estimer la valeur de la maison et en déduire le montant de l'usufruit, les 2 expertises affichent une différence de 50% et aucun des deux ne respecte la clause particulière qui demande de déduire l'estimation des travaux que j'ai effectués pendant la période du bail.

J'en parle à mon notaire (celui là même qui a tapé cette clause), il me dit qu'en effet, vu l'état des lieux pré et post bail, des travaux importants sont à déduire.

Je ne cours donc pas payer les 56000 euros, et le notaire fait un PV de carence qui ensuite a été traduit par : "n'a pas daigné se présenter à l'étude de Mtre X et ne veut pas payer ce qu'il doit".

Mon avocat a laissé trainer tout ça, n'a pas envoyé mes contestations que je lui avais donné en main "propres", n'a pas défendu cette clause, a laissé faire une tacite reconduction de 3 ans, n'a pas discuté le montant de l'indemnité d'occupation réclamée par ma mère (800 euros/mois depuis 2008), de procès en appels, il s'est passé 7 ans, il me parle de cassation, de décès probable de ma mère, mais après ma lettre (retrouvée dans son dossier) de demande de recours en cassation, laisse passer le temps réglementaire, ne répond pas au téléphone, sa secrétaire fait barrage, dit qu'il va me rappeler, ce qu'il ne fait jamais et je me retrouve aujourd'hui avec ma fille de 12 ans en attente d'expulsion (arrêtée pour le 20 Mai dernier), plus de 45000 euros à payer d'indemnités de frais de tribunaux, etc.. et un retour aux conditions de nu-propriétaire chargé de tous les travaux petits et gros ainsi que de l'entretien pendant que ma mère y installera des locataires et vivra des jours paisibles dans sa maison au bord de la mer, en touchant aussi le loyer d'une autre maison à Agde, tout en touchant la demi-retraite de mon père.

Bien sûr, j'ai en main tout un tas de témoignages, d'attestation et d'enregistrements téléphoniques en ma faveur et rien n'a été présenté aux juges (je comprends pourquoi mon avocat me déconseillait d'aller au tribunal).

Il semblerait qu'il est impossible de revoir ces jugements (c'est ce que dit mon nouvel avocat qui pourtant a relevé les problèmes de défense).

Désolé pour la longueur, je n'ai encore mis que le minimum de détails.

N'y a-t-il vraiment aucune issue?

Encore merci Yves

Par **Yves09**, le **30/07/2012** à **10:15**

Bonjour,

J'ai obtenu un rendez-vous avec le "défenseur des droits", très gentils, il m'a écrit pour me dire d'aller voir un avocat...

Des gens de la "cohésion sociale" m'ont appelé pour m'expliquer avec quelle sauce j'allais être mangé. Le préfet devant signer l'acte d'expulsion avec force de l'ordre. Ça va se terminer aux assises, puisqu'il n'y a que ça pour être entendu.