



probleme de clause de substitution

Par **vivilolo**, le 10/11/2009 à 15:36

voila mon probleme mes grands parents ont fait une donation dans les années 1988 a ma mere de deux maisons il ni a eus aucuns problemes ma mere aujourd'hui veus me faire a moi et non a ma soeur une donation d'une de ses maisons dans la quelle j habite depuis 20 ans maintenant mais la il y a un hic c'est que mes grands parents ont mis une clause speciale en disant que ma mere n'avait pas a vendre et que les maisons seront partagees entre les deux petits enfants (c'est a dire moi et ma soeur) mais ma mere voudrais que la maison ou j habite me revienne mais mon notaire me dit qu'avec la clause elle ne peut rien faire car les deux maisons non pas en plus la meme valeur car moi j'ai fait beaucoup de frais dedans c'est pour sa; mon notaire me dit que ma soeur pourra a la mort de ma mere faire vendre la maison ou je suis et malheureusement j'aurais rien a faire; alors ma question est de savoir si ma mere fait un testament est ce qu'il sera valable par rapport a la clause de substitution si oui comment faire?; comment faire pour enlever cette clause que mes grands parents ont mise (ils sont decede depuis dejas tres longtemps) et comment garder la maison dans la quelle je suis depuis si longtemps? j'espere avoir une reponse merci de votre comprehension car c'est tres important pour moi;

Par **JURISNOTAIRE**, le 12/11/2009 à 20:37

Bonjour, Vivilolo (c'est rigogololo).

Il ne faut pas confondre les rapports de droit et d'obligations:

- Ayant existé entre vos grand-parents et votre mère;
- Avec ceux existant entre votre mère et ses enfants.

En ce qui concerne les premiers, il n'en existe plus, et le décès de vos grands-parents a éteint tout l'effet des clauses viagères qui pouvaient figurer dans leur acte de donation à votre mère, de type "interdiction de vendre, aliéner ou hypothéquer", "clause de retour conventionnel", ou "clause résolutoire". Cette donation n'existe plus et ne produit plus aucun effet de droit.

Et en ce qui concerne les seconds, votre mère peut très bien vous faire aujourd'hui donation de la maison. Dans la mesure où elle veut vous avantager par rapport à votre soeur -pour tenir compte notamment des améliorations que vous avez apportées à "son" bien-, elle vous fait cette donation "par préciput et hors part avec dispense de rapport".

Nul ne pourra "toucher à rien" du vivant de votre mère.

A son décès, il s'établira un compte de liquidation et partage, dans lequel ses enfants rapporteront à la masse de calcul de la succession: tout -ou sa valeur (rapport "en moins

prenant" 858 CC.)- ce que chacun aura reçu par donation de votre mère 843 CC.).

En ce qui vous concerne, si "votre" donation a été préciputaire, vous ne rapporterez que la valeur excédant la quotité disponible; sinon, vous rapporterez toute la valeur de la maison. Ce rapport sera fait de la valeur qu'aura la maison à l'époque future du partage (suite à décès); et d'après son état à l'époque de la donation (aujourd'hui) 860 CC. Sauf stipulation contraire dans l'acte de donation.

Cette masse de calcul incluant les rapports -amputée de son passif- sera divisée par le nombre d'enfants, et le montant de chaque part ainsi déterminé, comparé à ce que chacun aura reçu effectivement, donnera lieu à un compte de rétablissement engendrant des créances entre les enfants, pour égaliser les parts.

Je pense vous avoir un peu rassurée: il n'est pas question que votre soeur puisse obligatoirement vous faire vendre la maison.

Votre bien dévoué.

Par **vivilolo**, le 17/11/2009 à 10:36

BONJOUR A VOUS MON BIEN DEVOUE

CE QUI COMPLIQUE LES CHOSES EN FAITE SES QUE MES GRANDS PARENTS POUR QUE, CE QU ILS AVAIENT MIS SUR PAPIER SOIT BIEN APPLIQUER ILS ONT DESIGNE UNE PERSONNE QUI DOIS FAIRE RESPECTER LES CHOSES(en plus du notaire bien evidement)C EST A DIRE QUE LES PETITS ENFANTS (C EST A DIRE MOI ET MA SOEUR)EST DES PARTS EGALES AU MOMENT DU DECES DE MA MERE. POUR INFORMATION MA MERE NA AUCUNS CONTACT AVEC CETTE PERSONNE!DONC JE VOULAIS SAVOIR SI CELA CHANGAIS QUELQUE CHOSE A CE QUE VOUS M AVEZ CONSEILLE.JE VOUS REMERCIE DE VOUS INTERESSER A MON CAS!

Par **JURISNOTAIRE**, le 17/11/2009 à 11:41

Bonjour, Rigogololo (je ne m'en lasse pas).

Vos propos me donnent à penser, qu'il y aurait une sorte d'exécuteur testamentaire... et donc à l'existence d'un testament... ou de quelque autre pacte... que je ne vois pas bien.

Peut-être une "constitution de bien de famille", mais auquel cas il serait publié à la Conservation des Hypothèques...

Votre mère détient sans doute des précisions à ce sujet. Communiquez-les moi.

Je crois comprendre que les rapports entre votre mère et votre soeur sont froids, mais ne seraient pas mauvais.

S'il existait une véritable prohibition, un véritable "dictat" -ne pouvant plus provenir de la "donation éteinte"-, la solution serait que votre mère, malgré ses préventions, accompagne le

voeu de vos grand-parents en faisant donation (partage?) d'une maison à chaque fille (et plus précisément, à vous de "la vôtre").

Dans cette hypothèse, c'est votre mère qui, par son "refus d'obtempérer" éventuel, détiendrait le déblocage la situation.

A elle de savoir si son absence de désir de "faire plaisir" à votre soeur, est supérieure à son envie de vous gratifier.

J'attends de vos nouvelles.

Votre bien dévoué.

Par **vivilolo**, le **01/12/2009** à **09:57**

bonjour,

oui vous avez bien compris , c est bien un executeur testamentaire qui a été designé et oui ma mere s'entend très mal avec ma soeur voila le pourquoi? franchement je suis perdue car je c 'est très bien que si tout reste comme sa je perd ma maison et c 'est toute une vie qui s 'échappe! ma soeur ne me fera pas de cadeaux etant extremement jalouse de moi!c 'est pour sa que ma mere voudrais faire quelque chose;pouvez vous s il vous plait me donnez des reponses un peut plus clair car il est vrai que j ai du mal par moment a tout comprendre sans vous offusquer car il est deja bien gentil a vous de me repondre.je vous remercie beaucoup.VIVILOLO

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/12/2009** à **14:13**

Bonjour, Vilo.

Vous ne me fournissez pas de précisions sur la teneur exacte du document "post-mortem" que votre mère a voulu imposer.

Or, comment respecter, commenter, éventuellement discuter une volonté dont on ne connaîtrait que les "grandes lignes" ?

Comment savoir s'il s'agit d'une exigence fondée, s'imposant juridiquement, incontournable ou... contestable (à la forme ou au fond) ?

Si ce document est effectivement apte à produire des effets, je reviens sur l'idée que votre mère fasse -dans son droit fil- donation à chacune de ses filles d'une maison (et à vous "la vôtre") en expliquant à votre soeur qu'il y aura lieu au décès maternel d'établir des comptes de rétablissement; et que de toutes façons, votre soeur ne peut "toucher à rien", qu'elle n'a barre sur rien, qu'elle est impuissante tout du vivant de votre mère.

En fait, votre soeur n'aurait rien à y perdre -au contraire- : Elle aurait immédiatement la libre disposition et jouissance de l'autre maison, pourrait même la vendre, la donner en garantie... avec l'accord de votre mère; y faire faire d'éventuels travaux conservatoires ou d'embellissements (comme vous l'avez fait).

Celà stabiliserait définitivement et équitablement la situation.

Reste à convaincre mère et soeur, mais ceci n'est plus mon domaine.

Fournissez-moi les précisions demandées, et tenez-moi au courant.

Votre bien dévoué.