



SUCCESSION ENFANTS APRES ACTE TONTINE

Par **celclo**, le **27/12/2009** à **14:06**

Mon père vivait avec une personne. Ils ont achetés (nous l'avons appris au décès de notre père) une maison délabrée en tontine (valeur 13000euros).

La concubine de mon père a vendu la maison à la mort de mon père pour une valeur de 180000 euros.

La maison a été restauré entièrement par mon père, l'argent provenait en partie des partages du divorce de mes parents (ma mère ayant abandonné d'importante créance afin de liquider la communauté) et cette maison a été fini de payer par le crédit qu'avait contracté mon père. Sur l'acte de tontine il n'y avait aucune mention spéciale tant pour nous 2 enfants que pour la fille de sa concubine.

Les biens en tontine ne doivent pas dépasser environ 75000 euros.

Mon père nous avait dit qu'elle resterait dans la maison tant qu'elle serait en vie et la première chose qu'elle a faite c'est de vendre.

Avait-elle le droit ?

Le bénéfice qu'elle a eu sur cette maison qu'en penser....

Le notaire chargé de la liquidation des biens de mon père et auquel j'ai demandé le détail des biens de celui-ci m'a répondu qu'il n'en savait absolument rien et il a procédé à la liquidation sans que nous chassions quoi que cela soit.

Il n'était même pas informé qu'il y avait 2 enfants.

C'est surprenant non. qui peut me donner des renseignements sur ces procédés ?

Merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/12/2009** à **17:46**

.
.

Bonjour, Celclo.

"La tontine"... mot qui fait naître une curiosité, une dérision amusée, par son phonisme à caractère enfantin :

"Quest-ce-que c'est que ce truc? ça ressemble à un jeu de gosses!" (Tontaine et tonton).

Le "pacte tontinier" -ou clause d'accroissement-, provient du nom d'un sieur Lorenzo de Tonti, banquier napolotain inventeur d'établissements financiers utilisant un mode de

distribution viager de capitaux mis en commun, aux survivants.

J'y ai fait allusion dans un dossier comme solution possible, quelque part, plus haut...

C'est un procédé subtil, bien qu'un peu poussiéreux; peu connu et très peu employé (et c'est dommage).

Subtil, parcequ'il consiste, dans une acquisition faite en commun par deux co-acquéreurs, à conclure celle-ci (1584 CC.) avec comme résultat :

"Chaque acquéreur est copropriétaire de sa part sous condition résolutoire et de tout l'immeuble sous condition suspensive : de sa part, sous la condition résolutoire de son prédécès, de tout l'immeuble, sous la condition suspensive de sa survie à tous les autres propriétaires".

". L'acquisition ne soit pas faite au nom de tous les intéressés indivisément, . mais au nom du futur survivant désigné, par cette seule qualité, comme propriétaire conditionnel".

(rédaction de R. Savatier)

L'acquisition est faite pour le compte du survivant, considéré comme ayant toujours été seul propriétaire depuis le jour de l'acquisition.

En conséquence de quoi, par l'effet rétroactif des conditions suspensive et résolutoire : le prémourant des acquéreurs sera considéré comme n'ayant jamais eu droit à la propriété de l'immeuble, lequel appartiendra en totalité au survivant, regardé comme unique et incommutable propriétaire (il est et a toujours été le seul).

Si 913 CC protège les droits des héritiers "réservataires", en limitant la quotité dont il peut être disposé par libéralité; ces libéralités ne comprennent limitativement (893 et 1082 CC.) que les donations entre vifs, les legs et les institutions contractuelles, dont le pacte tontinier ne relève pas. Il ne constitue pas une atteinte à la réserve. TGI Paris, 1ère chambre, 3° section, 17 septembre 1990.

Cette clause est critiquée, mais non contreversée par la doctrine.

Elle échappe à la prohibition des pactes sur succession future, depuis un arrêt de la Chambre des Requêtes de la Cour de Cassation du 24 janvier 1928, confirmé C. C. le 3 février 1959.

"Pendente conditione".

Le même arrêt confirmatif a analysé:

"Justement la clause litigieuse comme conférant à chaque contractant la chance de devenir seul propriétaire du bien acquis contre le risque de ne le devenir jamais; qu'une telle convention constitue non une libéralité mais un contrat aléatoire à titre onéreux".

Toutefois, une clause d'accroissement a pu être annulée -pour défaut d'aléa-, lorsque les parts des acquéreurs d'origine étaient manifestement disparates, et que la flagrante différence d'âge de ces derniers (15 ans), non significative en elle-même, était accompagnée d'une disparité évidente dans leurs chances de survie liées à leurs états de santé (pronostic vital très réservé pour celui de 68 ans, alors que l'autre, 53 ans, "pétait le feu").

TGI. de Villefranche-sur-Saône, 10 novembre 1989.

C'est bien vaste, le droit...

Ainsi, Celclo, la (moitié de?) maison ne se retrouve pas dans l'actif de la succession de votre père.

Ce dernier a fait ce qu'[s]il[s][s]/[s] a bien voulu faire de [s]son[s][s]/[s] argent; il aurait tout aussi bien pu aller le dépenser en Egypte, ou le perdre à Monaco.

Son décès ayant rendu "la personne" propriétaire, celle-ci s'est servie ensuite de celles des prérogatives qu'il lui a plu d'utiliser, que lui ont conféré son nouveau statut.

On ne peut pas forcer quelqu'une à exécuter un "voeu pieux" en la confinant dans une maison. Les enfants, tant ceux de votre père que celle de son amie, n'ont en effet jamais été concernés par l'acquisition "en tontine".

Il ne m'appartient pas de qualifier le pour-le-moins discourtois comportement de "l'amie" après le décès.

Désolé de ne pas être porteur de bonnes nouvelles, mais l'objectivité m'oblige à vous délivrer le présent contenu, "tel quel". Je ne vois pas de recours-parade pour votre votre frère(?) et vous.

Votre bien dévoué.

En l'état, je ne vous demande pas si j'aurais bien mérité un cigare (j'en fume).

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/12/2009** à **11:53**

.

.

Bonjour, Celclo.

Après nos (indigestes) explications sur la tontine, on peut néanmoins constater que le souhait fondamental de votre père pour sa concubine "qu'elle ait un toit" se trouve réalisé, puisqu'avec le produit de la vente, elle pourra probablement s'en racheter un autre, ailleurs... Quant à savoir ce qui l'a poussée à vendre immédiatement, quelles sont ses raisons...

On peut également se questionner sur les raisons pouvant avoir amené votre père à sur-favoriser sa compagne, et ce à l'entier détriment de ses enfants... peut-être en savez-vous plus.

A propos de raisons, quelles motivations vous auraient fait souhaiter qu'elle reste dans "cette" maison ?

Votre bien curieux.

Par **celclo**, le **30/12/2009** à **00:52**

Non seulement par respect pour mon père il est vrai que nous n'aurions pas voulu qu'elle vende immédiatement cette maison mais nous supposons, connaissant notre père, qu'il n'a même pas lu en détail l'acte de tontine. Ce n'était pas une personne qui voulait défavoriser ses enfants, nous pensons tout simplement qu'il n'a pas un seul instant qu'après le décès de

sa compagne les biens ne revenaient pas à ses enfants et la fille de sa compagne.
Nous n'avions pas de souci avec la compagne de notre père mais il semblerait qu'elle n'était
des plus fidèles. (C'est son problème) et elle a déjà eu une attitude semblable avec son ex
mari.

Ce n'est pas grave notre père n'est plus là c'est notre grand chagrin et espérons tout
simplement qu'il ne voit pas ce qui s'est passé.

MERCI