

vente en nu propriété et divorce

Par **celinnet**, le **07/12/2006** à **21:27**

bonjour, voila mon grand père ma demandé de lui trouvé de la jurisprudence et de voir ce que je pourrais faire pour lui... cependant je n'ai pas un niveau suffisant et je n'ai aps encore vu cela dans le cadre de mes cours... et il me faudrait un peu d'aide...

[i:30fofhjh][b:30fofhjh]les faits : [/b:30fofhjh][i:30fofhjh]

Par une vente en 1980 mon grand père a vendu a sa concubine l' appartement qu'il avait reçu en héritage de son épouse décédé tout en s'en gardant l'usufruit puisqu'il ne pouvait le vendre compte tenu du testament de la défunte (l'appartement ne pouvait qu'etre donné à une oeuvre caritative ou hypothéqué)

Elle n'a bien évidemment pas payer quoi que ce soit pour cette vente puisque le paiement s'est effectué hors la vu du notaire et qu'elle n'avais pas cet argent. cela est même mentionné dans les conclusions pour le divorce il s'agit d'une vente fictive.

en 1990, ils se sont mariés sous le régime de la communauté.

en 1998 ils divorcent et elle part avec une grande partie du mobilier commun et vide les comptes. Les biens du couple n'ont pas été estimé par notaire avant la notification du divorce qui a été prononcé [b:30fofhjh]pour faute au tords exclusifs de l'epouse pour abandon du domicile conjugal[/b:30fofhjh] jugement confirmer en appel et maintenant insusceptible de recours...

Mon grand père ne souhaite plus que cette femme récupère le dit appartement dont il a l'usufruit compte tenu de ce qui c'est passée...et me demande que faire.

a la vue de ces pièces, j'en ai deduits que lors du mariage la nu propriété de l'appartement qui revenait a son épouse rentrait de fait dans le patrimoine du couple.

Au divorce le bien devait donc etre partagé en 2. Or rien n'a été fait. Dans la mesure ou il s'agit d'une vente fictive et que mon grand père s'st vu attribué le domicile conjugal dans le cadre du divorce et qu'elle ne participait pas aux charges du mariages puisqu'elle a cessé de travillé du jour ou elle est sorti avec mon grand père ne peut il pas demandé l'atribution de sa part à elle est faire annulé la dite vente? Mon gnrad père ayant toujours ayé les taxe foncières et tout se rapportant à l'entretien du dit appartement.

[u:30fofhjh][b:30fofhjh]qu'advindra t il de cet appartement si mon grand père décède? que faut il faire pour ne pas qu'elle puisse le récupéré?[/b:30fofhjh][u:30fofhjh]

en vous remerciant par avance!!!

Par **Olivier**, le **08/12/2006 à 08:51**

Communauté légale ou Communauté universelle ?

Par **Camille**, le **08/12/2006 à 10:44**

Bonjour,

Ben dites donc... il a fait fort, votre grand-père !

[quote="celinnet":2dissvb6]

Elle n'a bien évidemment pas payer quoi que ce soit pour cette vente puisque le paiement s'est effectué hors la vu du notaire et qu'elle n'avais pas cet argent. [b:2dissvb6]cela est même mentionné dans les conclusions pour le divorce il s'agit d'une vente fictive[/b:2dissvb6].

[/quote:2dissvb6]

Vous voulez dire qu'il est écrit textuellement, dans les conclusions - je suppose - de votre grand-père, qu'il avait conclu une vente fictive avec sa concubine ?

Si c'est le cas, en plus du reste, il ne faudrait pas que ça tombe sous les yeux du fisc...

Pour le reste, en gros, tout va dépendre de votre réponse à la question d'Olivier.

Par **celinnet**, le **08/12/2006 à 14:51**

alors ils est juste noté qu'il n'a pas été fait de contrat de mariage.

ils se sont marié en janvier 1990 donc si je ne me trompe pas ils étaient marié sous le régime de la communauté..maintenant je ne sais pas si cette communauté était légale ou universelle...

c'est clair qu'il a fait fort papy !! quant on dis que l'amour rends aveugle... par contre il a payer tout les frais notarié.. donc je ne sais pas si il y a un probleme avec le fisc. de plus je pense que la date de prescription est passé en matière fiscale puisque la vente en elle même a eu lieu en juin 1989...si jamais..

au pire pourriez vous mexpliquer les deux cas en fonction de la diférence de caumunauté?

merci !!

Par **Olivier**, le **08/12/2006 à 16:19**

Alors si papy s'est marié sans contrat (et c'est franchement pas malin...) c'est une communauté légale.

De ce fait la charmante donzelle est nue-proprétaire de la totalité du bien qui n'entre en

aucun cas dans l'actif commun puisqu'il a été acquis par elle avant le mariage... (10 ans avant même...)

Donc pour ce qui est de récupérer le bien, reste à se demander si la "vente fictive" (qu'en bon juriste j'appellerais donation déguisée) est valable... Et manque de bol, la loi n'interdit pas d'être malin et de ce fait les donations déguisées sont parfaitement valables (par contre le fisc lui n'aime pas les gens malins et requalifie souvent les ventes à un concubin en donation déguisée, qui plus est quand il y a aveu... Donc papy risque de se retrouver à payer des droits de mutation à titre onéreux à hauteur de 60 % de la valeur du bien, avec pénalité de 80 % (fraude...) et 0,75 % d'intérêt par mois de retard... Mais bon après faut que le fisc se saisisse du dossier...

Toutes mes condoléances !

Par **celinnet**, le **08/12/2006** à **17:09**

merci bcp dans ce cas peut on faire annuler la vente vu que la nature du bien designé en T3 alors que c'est en réalité un t2??

Par **Olivier**, le **08/12/2006** à **17:59**

Euh... Moi je veux bien, mais faire annuler une vente sous prétexte qu'on a arnaqué l'acquéreur c'est un peu limite... Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude ! (et en plus vous risquez de vous faire avoir en payant des dommages intérêts à la donzelle...)

Par **Camille**, le **08/12/2006** à **18:47**

Bonsoir,

T3 au lieu de T2 ? Avec une "erreur" sur la surface correspondante ? "On", c'est-à-dire, l'acheteur - ici, l'acheteuse - pourrait faire annuler la vente en assignant son vendeur - donc papy- pour tromperie sur l'objet de la vente... En tout cas pour non conformité de l'objet vendu.

Ah, autre petit détail, vu que la chère et tendre n'était que nue-proprétaire, elle n'avait pas à participer à l'entretien de l'appartement, qui incombe à l'usufruitier, taxes foncières incluses...
)

Image not found or type unknown

Le fait de ne pas participer aux charges du mariage ne peut pas être évoqué dans une communauté, les revenus de l'un étant censés appartenir pour moitié à l'autre, puisque faisant partie des acquêts...

Là, on peut dire que papy à tout faux...

:shock:

Image not found or type unknown

:wink:

(Et, à ma connaissance, Olivier à tout bon... Image not found or type unknown)

Par **Olivier**, le **08/12/2006** à **18:49**

effectivement, papy a tout faux, il a fait une grosse bêtise... Tellement grosse qu'on pourrait presque essayer de faire annuler la vente pour dol ou pour trouble mental...

(mais oui pour le reste j'ai tout bon merci Camille... Modestie powaaa)

Par **Camille**, le **08/12/2006** à **21:42**

Bonsoir,

[quote="Olivier":1r68o55w]effectivement, papy a tout faux, il a fait une grosse bêtise...

Tellement grosse qu'on pourrait presque essayer de faire annuler la vente pour dol ou pour trouble mental...

[/quote:1r68o55w]

Ce serait à étudier, mais ça s'est passé il y a 26 ans, si je calcule bien. Avant de pouvoir prouver que papy était déjà gâteux à cette époque et qu'on ne s'en rende compte que maintenant... Et pas sûr que papy soit d'accord pour jouer à ce jeu-là...

Par **celinnet**, le **08/12/2006** à **21:47**

ok je v'vous remercie c'est bien ce qui m'avais semblé qu'il n'y avait pas grand chose à faire malheureusement....

en fait ils étaient parti pour un viager à la base et apparemment se n'en était pas un.....et c'est le notaire qui c'est trompé en rédigeant l'acte masi comme ils allaient se marier l'année d'apres....ils n'ont pas relevé...

pour faire annuler la vente pour dol ou trouble mental se serait à mon grand père d'introduire l'action si j'ai bien compris.. on ne peut pas invoquer l'erreur sur la personne? puisqu'il pensait qu'ils vivraient ensemble jusqu'à sa mort et que du moment où il a eut beaucoup moins d'argent elle la quitté?? Et qu'ayant 20 ans d'écart elle a pu le "tromper" pour le plumer lol . je sais ça doit vous faire rire c'est un peu tirer par les cheveux je le reconnais... disons que je me vois mal lui dire qu'il n'y a rien à faire...

Par **celinnet**, le **08/12/2006** à **22:28**

merci a vous.

en fait nous (ses enfant et petit enfant) on n'en a été au courant que récemment car il a de grave problemes de santé et souhaite mettre ses affaires en ordre au cas ou...

a cette période elle l'avais complètement coupé de nous car elle ne supporté pas qu'il s'occupe de ses enfants et petits enfants, peut etre pourrions nous tabler la dessus?

enfin pas facile tout sa... en tout cas il a bien été abusé par elle sa s'est sur!!!

Par **celinnet**, le **08/12/2006** à **22:31**

j'ai oublié un autre point il me semble avoir lu qu'il pouvait vendre son usufruit? est ce possible? ou en faire don a ses enfants?

Par **Camille**, le **09/12/2006** à **09:25**

Bonjour,

[quote="celinnet":133hes9y]

on ne peut pas invoquer l'erreur sur la personne? puisqu'il pensait qu'ils vivraient ensemble jusuq'a sa mort et que du moment ou il a eut beaucoup moins d'argent elle la quitté?? Et qu'ayant 20 ans d'écart elle a pu le "tromper" pour le plumer lol .

[/quote:133hes9y]

Hélas pour votre grand-père, s'il suffisait d'invoquer ce genre de motifs pour avoir gain de cause, il y aurait la queue à l'entrée des tribunaux...

D'autant que, si je ne me trompe, ils ont vécu ensemble au moins 18 ans, dont 8 mariés. Il y a beaucoup de mariages qui ne tiennent pas aussi longtemps. Or, vous aurez remarqué que les mariages, c'est rarement prévu initialement pour seulement 3 ans ou 5 ans, mais c'est toujours "pour la vie" (donc, jusqu'à la mort de l'un des deux). Ce qui n'empêche pas, parfois, de divorcer 6 mois plus tard.

Par **Camille**, le **09/12/2006** à **09:49**

Bonjour,

[quote="celinnet":m9lg7mx9]j'ai oublié un autre point il me semble avoir lu qu'il pouvait vendre son usufruit? est ce possible? ou en faire don a ses enfants?[/quote:m9lg7mx9]

[quote:m9lg7mx9]

Code civil :

Article 595 (extrait)

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, [u:m9lg7mx9][b:m9lg7mx9]même vendre ou céder son droit à titre gratuit[/b:m9lg7mx9][u:m9lg7mx9].
[/quote:m9lg7mx9]

Mais, la dame restera nue-proprétaire "contre vents et marées", donc pérennisation de la situation.

Par **celinnet**, le **09/12/2006 à 10:00**

merci beaucoup pour tout ses renseignements fort utile!!!

Par **Camille**, le **09/12/2006 à 10:02**

Re,

[quote="celinnet":239gzcrs]

pour faire annuler la vente pour dol ou trouble mental se serait a mon grand père d'introduire l'action si j'ai bien compris..

[/quote:239gzcrs]

Pour dol, peut-être, mais ça va être dur à démontrer. Le dol ne se présume pas, il se démontre.

Pour trouble mental, ça paraît difficile à moins qu'il n'arrive à démontrer que les troubles existaient en 1980 et que maintenant ça va beaucoup mieux et qu'il est maintenant en état d'ester en justice. La seule solution serait que vous, les héritiers, ne découvriez légitimement "le pot aux roses" que seulement maintenant (c-a-d, sans vous faire taxer de négligence sur 26 ans), faire la démonstration que papy n'a plus toutes ses facultés mentales, que c'était déjà le cas en 1980, le mettre en conséquence sous tutelle, ce qui vous permettrait de porter plainte à sa place pour "abus de faiblesse" ou quelque chose comme ça.

Là, va falloir vous trouver un bon avocat et un corps médical relativement conciliant. Et à condition que papy accepte son rôle de "gâteux"...

Sachant aussi, bien entendu, que la dame a sûrement en main des preuves du contraire (parce qu'en 26 ans de vie commune, on peut en accumuler, des traces du bon état de santé mental et physique de son conjoint...)

Par **Olivier**, le **09/12/2006 à 14:51**

Pour ce qui est de la cession de l'usufruit elle est bien sûr possible, mais l'usufruit cédé s'éteindra au décès de papy dans tous les cas, même s'il est stipulé dans l'acte pour une durée plus longue (autant dire que si papy est pas en forme on peut oublier direct ou alors on le vend pour 1€ symbolique...)

Par **germier**, le **09/12/2006 à 21:12**

Grand Père vend en 80 l'appartement dont il a hérité de Grand Mère
héritage entre mari et femme ????
et la réserve, c'est pour le chien

Par **celinnet**, le **09/12/2006** à **22:54**

bonsoir, l'appartement est bien issu d'un héritage, de sa femme décédé au début des années 1980. mais cet appartement ne pouvait être qu'hypothéqué ou donné à une œuvre caritative.

c'est effectivement un héritage entre mari et femme mais de cette union n'est né aucun enfant.

il l'a vendu en nu propriété en 1989 puisqu'il ne pouvait être que cela et c'est marié en 1990 avec celle à qui il avait vendu le bien. ils ont divorcé en 1998 en sa défaveur à elle puisque c'est un divorce pour faute.

comme je le disais précédemment il a 20 ans de plus qu'elle et pensait finir sa vie avec..
qu'est ce que la clause de réserve??

merci d'avance.

Par **Camille**, le **10/12/2006** à **11:12**

Bonjour,

Bien que ça ne change pas grand-chose, vente en 1980 ou 1989 ?

Par **celinnet**, le **10/12/2006** à **13:12**

1989 pour la vente, mariage en 1990 et divorce en 1998.

je n'arrive pas à trouver la définition de la clause de réserve... j'ai également lu dans un livre de cours par correspondance qu'en cas de divorce pour faute, la vente pouvait être caduque dans la mesure où l'usufruitier avait été " abandonné ". est ce vrai? j' n'ai pas réussi à trouver de jurisprudence allant dans ce sens. merci.

Par **Camille**, le **10/12/2006** à **13:24**

Bonjour,

La clause de réserve dont parle Germier est ce qu'on appelle la réserve héréditaire. C'est la partie du patrimoine à hériter qui est réservée aux héritiers dits réservataires, c'est-à-dire ceux qu'on ne peut pas déshériter en dessous d'un certain seuil : les héritiers réservataires se partagent la réserve héréditaire, quel que soit le contenu d'un testament, que ça plaise ou non à celui dont ils héritent. Cette réserve héréditaire (en %) dépend du nombre d'héritiers.

Donc, si la grand-mère n'avait absolument aucun héritier (enfants, petits-enfants, frères, soeurs, cousins, cousines, etc.), elle pouvait faire ce qu'elle voulait, par testament, de l'ensemble de son patrimoine personnel.

Par **Camille**, le 10/12/2006 à 13:30

Re,

[quote="celinnet":357cb3bo]

j'ai également lu dans un livre de cours par correspondance qu'en cas de divorce pour faute, la vente pouvait être caduque dans la mesure où l'usufruitier avait été "abandonné". est-ce vrai? j' n'ai pas réussi à trouver de jurisprudence allant dans ce sens.

merci.[/quote:357cb3bo]

pas la peine de chercher si loin :

[quote:357cb3bo]

Code Civil

Article 617

L'usufruit s'éteint :

Par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier ;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;

[u:357cb3bo][b:357cb3bo]Par le non-usage du droit pendant trente ans

;/b:357cb3bo][u:357cb3bo]

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

[/quote:357cb3bo]

Non-usage = non-usage permanent. Il suffit d'en user une journée (de préférence, en compagnie d'un huissier..) et le "compteur" est remis à zéro pour trente nouvelles longues années...

Par **Camille**, le 10/12/2006 à 13:35

Bonjour,

[quote="Olivier":2n2ajxcm]Pour ce qui est de la cession de l'usufruit elle est bien sûr possible, mais l'usufruit cédé s'éteindra au décès de papy dans tous les cas, même s'il est stipulé dans l'acte pour une durée plus longue [/quote:2n2ajxcm]

C'est ce que je pensais aussi mais j'ai maintenant un gros doute et je ne trouve pas de jurisprudence claire sur le sujet.

Situation n°1 : le nu-propiétaire et l'usufruitier se mettent d'accord pour vendre le bien. L'acheteur reçoit le bien en pleine propriété, c'est-à-dire, la nue propriété "ad vitam aeternam" et l'usufruit "ad vitam aeternam" aussi, peu importe que le premier usufruitier décède ou pas (ce qu'il fera tôt ou tard...).

Là, c'est clair : "[i:2n2ajxcm]L'usufruit s'éteint (..) par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire[/i:2n2ajxcm]" (Article 617 CCiv)

Situation n°2 : le nu-proprétaire vend seul ou cède seul (ou le "plein" propriétaire qui vend avec réserve d'usufruit à son profit). C'est la situation typique du film "Le Viager" de Tchernia. L'usufruit s'éteint à la mort de Michel Serrault, tout simplement parce que l'usufruit n'a pas changé de tête.

Là, c'est clair aussi.

Situation n°3 : l'usufruitier vend seul son droit d'usufruit (ce que la loi l'autorise à faire. Art 595 CCiv déjà cité). Par analogie à la situation n°1, on ne voit pas bien pourquoi l'acheteur, qui devient donc l'usufruitier en titre, serait suspendu dans son droit au décès du premier usufruitier, lequel n'est plus usufruitier puisqu'il a vendu son droit.

Là, c'est beaucoup moins clair.

Situation n°4 : l'usufruitier fait donation à l'un de ses héritiers de son droit d'usufruit (dans le cadre d'une donation-partage, pour simplifier le problème). Par analogie à la situation précédente, on voit mal pourquoi le donataire, qui devient donc l'usufruitier en titre, serait suspendu dans son droit au décès du donateur, lequel n'est plus usufruitier puisqu'il a cédé son droit..

Là, c'est non moins clair, mais une chose est sûre, ce qui vaut pour un cas vaudra pour l'autre cas puisqu'à ma connaissance, la loi ne fait pas de distinction de nature juridique entre une cession (ou une mutation) à titre onéreux (une vente) et une cession (ou une mutation) à titre gratuit (une donation ou une succession). La seule distinction est de nature fiscale.

Donc, dans les situations 3 et 4, ce droit est-il "transmis" au nouveau bénéficiaire avec l'imposition "[i:2n2ajxcm]L'usufruit s'éteint (..) par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier[/i:2n2ajxcm]" (Article 617 CCiv) restant attachée au premier (ex-)usufruitier ou cette imposition s'applique-t-elle désormais au nouveau bénéficiaire, nouvel usufruitier ? Et quel est l'article de loi ou la jurisprudence qui permet de lever le doute ?

Par **Olivier**, le **10/12/2006** à **22:17**

L'usufruit, qu'il soit légal ou conventionnel, est toujours consenti (ou réserve) en considération de la personne de l'usufruitier initial. Si on permettait une cession d'usufruit *ad vitam eternam* on pénaliserait le nu propriétaire qui serait soumis indéfiniment au bon vouloir de l'usufruitier, et son bien resterait grevé d'usufruit...

Donc dans les situations 3 et 4 l'usufruit s'éteint TOUJOURS au décès de l'usufruitier originaire (je sais c'est pas évident à comprendre mais c'est COMME CA)

Par **Camille**, le **11/12/2006** à **10:31**

Bonjour,

[quote="Olivier":3v37mzjw]

Donc dans les situations 3 et 4 l'usufruit s'éteint TOUJOURS au décès de l'usufruitier originaire (je sais c'est pas évident à comprendre mais c'est COMME CA)[/quote:3v37mzjw]

Si, si, c'est évident. Pour les raisons que tu as données. D'ailleurs, c'est bien ce que je savais déjà, mais je constate que je ne trouve aucun article qui dit clairement ça ou, si on préfère, je

ne sais pas comment interpréter les articles qui en parlent pour leur faire dire ça.
C'est pratiquement le seul cas de vente que je connaisse où l'acheteur d'un bien, d'une chose ou d'un droit serait soumis, à terme, à une condition dépendant de la situation personnelle du vendeur.

Par **germier**, le **11/12/2006** à **21:03**

l'usus n'est il pas un droit personnel ? qui donc disparaît avec son bénéficiaire

ce n'est pas un droit réel- du latin res la chose réelle :latin du bas ,m^meme très bas empire , j'en conviens

Par **Camille**, le **12/12/2006** à **10:14**

Bonjour,

[quote="germier":2sqnxfq]l'usus n'est il pas un droit personnel ? qui donc disparaît avec son bénéficiaire

ce n'est pas un droit réel- du latin res la chose réelle :latin du bas ,m^meme très bas empire , j'en conviens[/quote:2sqnxfq]

Oui, oui, j'ai bien compris, mais à partir du moment où la loi prévoit que le bénéficiaire peut vendre son droit personnel d'usus, ne peut-on pas dire que ce droit a été transmis à un nouveau bénéficiaire ? Sinon, le premier bénéficiaire vend quoi ? L'acheteur achète quoi ? Et surtout, quel article dit que la condition d'extinction de l'usufruit, vendu donc à quelqu'un d'autre, reste suspendue sur la tête du premier (celui qui a vendu) ?

Dans l'article qui dit que l'usufruit peut donner à bail ou vendre ou céder, on fait tout un laïus sur l'art et la manière de terminer le bail à la fin de l'usufruit. Mais, c'est normal puisque le locataire n'est pas lié par l'usufruit. Il faut donc bien trouver une solution pour lui. Mais rien sur la vente ou la cession. Il n'est dit nulle part que le bénéfice de la vente ou de la cession s'éteint à la fin de l'usufruit liée au premier usufruitier. Dans tous les autres cas d'extinction d'usufruit que le décès, c'est facile à interpréter puisque la condition n'est pas liée à la vie de l'usufruitier. Donc, pas besoin de se poser la question "qui est l'usufruitier en titre ?".

Or, en cas de vente ou de cession, on peut voir deux usufruitiers "potentiels". Un qui aurait le titre mais plus l'usage du droit d'usage, et l'autre qui aurait acheté ou reçu le droit d'usage réel mais pas le titre ?

Par **germier**, le **15/12/2006** à **22:02**

Bonsoir

L'acheteur achète mon droit d'usus qui est "suspendu "à ma vie, comme l'épée de Damoclès donc il n'a pas intérêt à en couper la suspension

Par **Camille**, le **15/12/2006** à **22:54**

Bonsoir,

[quote="germier":ivvvhwt]Bonsoir

L'acheteur achète mon droit d'usus qui est "suspendu "à ma vie, comme l'épée de Damoclès donc il n'a pas intérêt à en couper la suspension[/quote:ivvvhwt]

Oui, j'ai tout à fait bien compris. Mais où est-il écrit dans la loi que quand j'achète votre droit d'usus à vous, Germier, ce droit reste suspendu à votre vie à vous, Germier, et non pas à la mienne, nouveau propriétaire par la vente, de ce droit d'usus ???

La loi ne parle que de "l'usufruitier", sans autre précision. A partir du moment où je vous ai racheté votre usufruit, où est-il écrit que je ne suis pas, moi, le nouvel "usufruitier", mais que je ne suis l'acheteur que d'un droit sur la tête d'un autre ?

Par **germier**, le **17/12/2006** à **21:39**

Bonsoir Camille,

cela résulte de l'art 578 "l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété..."

et il me semble que pour jouir il faut être en vie,

une fois j'ai mis une pomme dans la bouche d'un squellette et il n'ya pas eu de réaction

,même pas un serpent , mais après il y avait un vers

Par **gerald**, le **18/12/2006** à **09:26**

situation peu évidente pour le grand-père de celinnel...

On peut toujours espérer que le droit à réserve des enfants (le gd père...et autres?) n'ait pas été respecté. Les partis ont bien parlé de "vente" mais le juge peut donner au contrat sa vraie qualification.

Problème, le notaire qui a liquidé la succession de l'arrière grand-mère a surment fait son travail.

Autre fondement : celui de l'enrichissement sans cause. Il va falloir démontrer la donation déguisée : madame n'a pas payé le prix, n'a pas payé les travaux, n'avait pas de revenu etc problème : le fisc...

Par **celinnel**, le **18/12/2006** à **18:06**

bonsoir, j'ai eu l'occasion de discuter avec mon grand père et je lui ai clairement expliqué la situation... et le risque que le fisc passe par la... sa seule réponse a été qu'il ne souhaote pas que ce bien lui revienne... même si pour cela il doit s'endetter jsuqu'a la fin de sa vie...

il est vrai que je n'avais pas pensé à l'enrichissement sans cause... il va falloir que je gratte de ce coté la..

je vous remercie.

Par **germier**, le **18/12/2006** à **21:37**

Camille,
je te vends mon droit à moi et, je dirai que par principe, il est limité à ma vie
et confidentiellement il vaut cher, parce que si j'en crois mon toubib, il ne donne pas cher de
ma peau

Mais soyons sérieux, l'enrichissement sans cause me paraît hasardeux

Par **celinnet**, le **19/12/2006** à **14:37**

de toute façon je n'ai pas trop le choix... dans un premier temps iol va lui faire une delmade de
rachat intéressante et si cela ne marche pas à l'amiable, il verra ce qu'il pourra tenter soit
par le biais du dol soit par le biais de l'enrichissement sans cause... de toute façon il n'a pas
trop le choix.

merci

Par **gerald**, le **19/12/2006** à **19:36**

oui l'enrichissement sans cause est hasardeux parce qu'il faut le prouver, mais c'est un
fondement qui existe, et qui ici est le seul viable, à mon avis, parce que le dol...il faut arriver à
prouver une tromperie qui n'a pas eu lieu...

Par **Olivier**, le **20/12/2006** à **15:12**

De plus l'action en enrichissement sans cause est subsidiaire, donc il faut un autre fondement
avant de l'invoquer !

Par **celinnet**, le **20/12/2006** à **20:04**

:?:

ce qui veut dire Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **20/12/2006** à **20:09**

Ce qui veut dire que tu ne peux invoquer l'enrichissement sans cause que si tu n'as pas d'autre action...

Par **Camille**, le **21/12/2006** à **08:44**

Bonjour,

Comme le dit Olivier, le coup de l'enrichissement sans cause me paraît mal parti.

Si j'ai tout bien compris, ce principe est quasiment le seul du droit français à être né d'une jurisprudence et "consolidé" par jurisprudences successives, donc rien de clairement écrit dans un code et donc, sûrement pas simple à mettre en oeuvre.

De ce que j'ai pu en lire, il y a au moins deux conditions non remplies :

- l'appauvrissement ne doit pas résulter directement d'un contrat. Or, ici, il résulte d'un contrat de vente ou d'une donation déguisée. Autrement dit, il faut qu'il y ait une relation matérielle directe entre l'enrichissement et l'appauvrissement, mais pas une relation juridique directe.
- l'appauvrissement ne doit pas résulter d'une faute personnelle de l'appauvri. Or, ici, l'acte de vente, donc l'appauvrissement, est bien de l'initiative de l'appauvri. A moins de démontrer qu'il a été forcé illégalement par l'enrichi à conclure ce contrat. Mais, dans ce cas, l'appauvri devra attaquer l'enrichi sur un autre fondement juridique (la vente forcée) et non pas pour enrichissement sans cause. C'est le sens de la dernière observation d'Olivier.

Payer les dettes d'un autre [u:3cm5i62m][b:3cm5i62m]par erreur[/b:3cm5i62m]/[u:3cm5i62m] est ou peut être un appauvrissement sans cause. Les payer [u:3cm5i62m][b:3cm5i62m]volontairement pour rendre service[/b:3cm5i62m]/[u:3cm5i62m] n'en est pas un. Les payer parce que l'enrichi a fait croire à l'appauvri que c'était à lui à les payer ne sera probablement pas un enrichissement sans cause puisque l'appauvri pourra attaquer l'enrichi sur la base d'un autre fondement (tromperie).

Je dirais que, là, sans un avocat musclé sur la question, donc expérimenté... et sérieux...

Par **Camille**, le **21/12/2006** à **09:02**

Bonjour,

[quote="germier":nez79eyx]Bonsoir Camille,

cela résulte de l'art 578 "l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété..." et il me semble que pour jouir il faut être en vie,

[/quote:nez79eyx]

Monsieur Gercam est nu-propriétaire d'un bien. Monsieur Germier est usufruitier de ce même bien. Monsieur Germier applique l'article 578 à son propre cas : "l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété...". Traduction : Monsieur Germier a le droit de jouir des choses dont Monsieur Gercam a la (nue-)propriété. Sous-entendu, jusqu'à son propre décès à lui, Monsieur Germier.

Monsieur Germier vend son droit d'usufruit à sa concubine, Mademoiselle Camille.

Mademoiselle Camille devient donc, automatiquement, usufruitière de ce même bien. Elle

applique donc, elle aussi, le même article 578 à son cas à elle : "l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété...". Traduction : Mademoiselle Camille a le droit de jouir des choses dont Monsieur Gercam a toujours la (nue-)propriété. Sous-entendu, jusqu'à son propre décès à elle.

Où est-il écrit, dans l'article 578 (ou dans un autre) que l'usufruit s'éteindra au décès de l'ancien usufruitier, Monsieur Germier, et non pas au décès de l'actuelle détentrice du droit ? Et qu'en cas de ventes successives, il faudra remonter au premier usufruitier ?

Au fait, que deviendrait le droit d'usufruit si Mademoiselle Camille, dont le médecin est encore plus pessimiste que celui de Monsieur Germier, décédait avant Monsieur Germier, sachant que l'usufruit dont bénéficiait Mademoiselle Camille était, selon Monsieur Germier, attaché à la tête de Monsieur Germier, lui-même toujours vivant ? Les héritiers de Mademoiselle Camille héritent-ils de ce droit jusqu'au décès de Monsieur Germier (qu'on souhaite la plus tardive possible, bien sûr !) ?

Par **germier**, le **02/01/2007** à **22:22**

bonsoir,

il y a un petit problème de compréhension

j'ai l'usufruit de ma résidence dont la nu propriété appartient à mes enfants
je cède mon droit à ma maitresse, -enfin à mon âge faut pas rêver -

et comme disait le laboureur de Monsieur de Lafontaine, sentant mon age avancer, je fais quoi ?

Par **Camille**, le **03/01/2007** à **09:41**

Bonjour,

Quel est le problème ?

Et quel problème de compréhension ?

Par **germier**, le **03/01/2007** à **22:01**

[je lis :

[i:2vnmwgvh][b:2vnmwgvh]les faits : [b:2vnmwgvh][i:2vnmwgvh]

Par une vente en 1980 mon grand père a vendu a sa concubine l' appartement qu'il avait reçu en héritage de son épouse décédé tout en s'en gardant l'usufruit puisqu'il ne pouvait le vendre compte tenu du testament de la défunte (l'appartement ne pouvait qu'etre donné à une

oeuvre caritative ou hypothéqué)

et j'en conclus qu'ayant gardé l'usufruit il n' a pu vendre que la nu propriété

donc grand père a l'usufruit sa vie durant et à son décès son droit s'éteint, et l'acheteuse a la pleine propriété

les conclusions ne sont que les prétentions des parties

il n' y a pas vol entre mari et femme

les biens (droits) acquis avant le mariage sont des propres

la contribution aux charges du mariage n'est pas que financiere c'est aussi les taches ménagères

[/u]

Par **Camille**, le **04/01/2007** à **11:48**

Bonjour,

[quote="germier":brkel9zy]Par une vente en 1980 mon grand père a vendu a sa concubine l' appartement qu'il avait reçu en héritage de son épouse décédé tout en s'en gardant l'usufruit puisqu'il ne pouvait le vendre compte tenu du testament de la défunte (l'appartement ne pouvait qu'etre donné à une oeuvre caritative ou hypothéqué)

et j'en conclus qu'ayant gardé l'usufruit il n' a pu vendre que la nu propriété
[/quote:brkel9zy]

C'est aussi ce que j'ai compris.

[quote="germier":brkel9zy]
donc grand père a l'usufruit sa vie durant et à son décès son droit s'éteint, et l'acheteuse a la pleine propriété
[/quote:brkel9zy]
Logiquement, oui, c'est bien le problème, semble-t-il.

[quote="germier":brkel9zy]
les conclusions ne sont que les prétentions des parties
[/quote:brkel9zy]
Quelles conclusions ?

[quote="germier":brkel9zy]
il n' y a pas vol entre mari et femme
[/quote:brkel9zy]
Exact, sauf que là, la cession de la nue propriété est intervenue avant le mariage. Cette formule s'applique-t-elle aussi entre futur mari et future femme ?

[quote="germier":brkel9zy]

les biens (droits) acquis avant le mariage sont des propres

[/quote:brkel9zy]

Exact, donc la nue propriété est déjà acquise de fait à la donzelle et la pleine propriété le sera au décès de l'usufruitier (droit acquis avant le mariage)

[quote="germier":brkel9zy]

la contribution aux charges du mariage n'est pas que financière c'est aussi les tâches ménagères

[/quote:brkel9zy]

Tout à fait. C'est d'ailleurs ce que j'ai écrit plus haut, mais votre formule est plus correcte que la mienne.

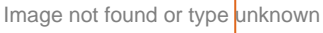
Dans un régime de séparation, les revenus de l'un ne sont pas réputés appartenir pour moitié à l'autre. Mais, le fait de s'occuper du ménage, de la lessive, du repassage, etc. est catalogué dans les "charges du mariage" quand même. Les "charges du mariage" ne concernent pas que des apports (acquêts) financiers, comme vous le faites justement remarquer.

Dans un régime de communauté, c'est pareil, mais en plus, les revenus de l'un sont réputés appartenir pour moitié à l'autre. Donc, même si l'un d'eux ne travaille pas, il est quand même considéré comme disposant personnellement de la moitié des revenus.

Petit rappel : sauf exception "notable", même les revenus d'un bien propre font partie de la communauté.

Dans le cas présent, la donzelle ne disposant que de la nue propriété du bien, elle n'avait pas à participer aux dépenses d'entretien du bien en question. Seules les très grosses réparations auraient pu être à sa charge (réfection des murs, sols et plafonds).

:))

Mais tout ça ne fait pas "avancer le schmilblick" pour le grand-père de celinnet... 

Par **germier**, le **04/01/2007** à **21:30**

Bonsoir,

nous n'avons que des affirmations, pas de preuves

c'est dans une page précédente qu'il est question de conclusions, qui si j'ai bien compris concernent le divorce, pas le côté matériel de celui-ci, qui relèvent de la liquidation du régime matrimonial qui ne peut intervenir qu'une fois le divorce prononcé et définitif.

Petit Fils dit que le prix n'a pas été payé: parole de petit fils pas de Pépé comment Pépé va prouver que le prix n'a pas été payé ?.

ce à quoi je me réserve de répondre que c'est le prix de mes charmes, c'est à dire nullus auditor....ou quelque chose de ce latin de bas empire

Autre chose, l'appartement ne pouvait être donné qu'à une oeuvre caricative ou être

hypothéqué : n'y aurait il pas une atteinte à la réserve des enfants et ou petits enfants ?

le vol: il me semble,je n'ai pas tout relu- que Celinnel ,parlait de disparition de meubles objets...parceque que voler un usufruit,je l'avoue,je ne sais pas comment on peut le faire

Par **Camille**, le **05/01/2007** à **16:48**

Bonjour,

Je suis bien d'accord avec tous les points que vous soulevez, mais il me semble qu'ils ont déjà été traités dans le même sens dans les premières pages.

Aucun de ces points ne peut être opposé à la donzelle pour tenter de lui reprendre sa nue propriété. Certains pourraient même impliquer le grand-père si on tentait de les mettre en oeuvre.

Par **germier**, le **05/01/2007** à **21:31**

à tenter quelque chose,tout y compris les conséquences de l' age sur la santé
pardon grand père,
pardon Célinnel