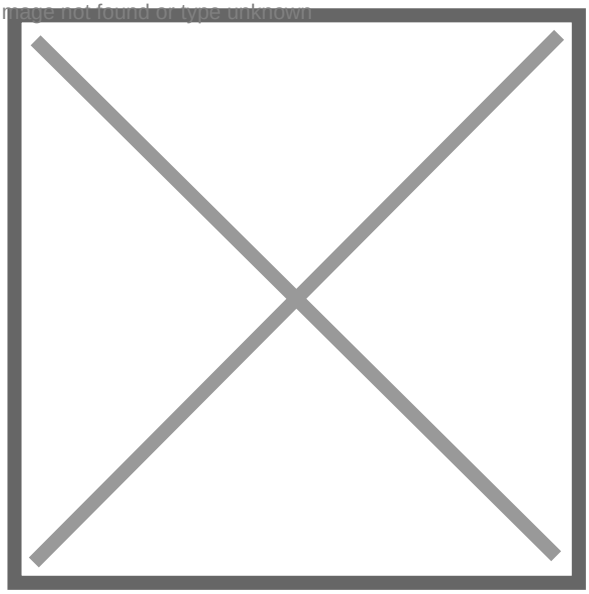
Image not found or type unknown



Vente à un membre de sa famille

Par **jppseudo**, le **03/12/2017** à **23:33**

Bonjour,
j'ai découvert par hasard que mon frère avait acheté un terrain à ma mère sans m'en parler. Cette dernière a 88 ans et quoique en bonne santé, elle a pu être influencée par lui. Je crois savoir que le paiement ne s'est pas fait au comptant et qu'il est sensé s'échelonner dans le temps...
Cette situation est-elle possible, légale?
Comment puis-je être informé des conditions dans lesquelles cette vente a été effectivement conclue?
En vous remerciant par avance pour vos conseils.
Bien cordialement
J-P

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017** à **07:18**

Bonjour,

Qu'en pense VOTRE notaire lequel peut être différent du notaire de votre frère et/ou de votre mère ?

Par **Lag0**, le **04/12/2017** à **07:47**

[citation]Comment puis-je être informé des conditions dans lesquelles cette vente a été

effectivement conclue? [/citation]
Bonjour,
Les ventes immobilières sont publiques, vous pouvez donc en avoir le détail au service de publicité foncière.

Par **Jpseudo**, le **04/12/2017** à **08:28**

Merci Tisuisse et Lag0 pour vos retours.

Le notaire qui aurait rédigé l'acte est à priori notre notaire commun familial.
Que dois-je attendre de l'avis d'un autre notaire???

Pour les conditions de la vente, je vais contacter le service de publicité foncière.

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017** à **10:16**

Si le terrain était un bien propre, personnel, de votre mère, celle-ci pouvait vendre quand elle le voulait et à qui elle le voulait. Par contre, si ce terrain était un bien commun à votre père et à votre mère, la signature de l'ensemble des héritiers, dont vous, était obligatoire. Alors, qu'en est-il ?

Par **Jpseudo**, le **04/12/2017** à **17:38**

Merci Tisuisse pour cette remarque capitale...
En effet ce bien était un bien propre de mon père versé ensuite dans la communauté universelle d'avec ma mère.
Après le décès de mon père cette dernière a hérité entre autre de ce bien.
Nous sommes semble t-il dans le cas que vous décrivez et pour lequel j'aurais dû être consulté.
Ai-je bien compris?

Petite remarque: une construction vient d'être édifiée sur ce dit terrain.

Quel recours puis-je entamer

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017** à **18:13**

Cette construction vous appartient en partie. J'explique :
le terrain étant un bien tombé dans la succession appartenait, à 50 %, à votre mère et elle a hérité de 25 % des biens de son époux donc 25 % des 50 % de son mari soit 12,5 % du terrain. Elle avait donc, en tout, 62,5 % pour elle mais les 37,5 % restant est la part d'héritage des enfants dont vous, l'ensemble de ses enfants est propriétaire, chacun par parts égale. De

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ce fait, la construction ayant été bâtie sur un terrain en indivision, elle appartient à l'indivision et vous avez tout à fait le droit de réclamer, auprès du tribunal de grande instance, la part qui vous revient non seulement sur le terrain mais aussi, maintenant, sur la construction qui a été édifiée sans votre accord. Votre notaire vous expliquera tout ça et un avocat vous aidera à obtenir gain de cause devant un juge.

Par **Lag0**, le **04/12/2017** à **18:23**

Attention Tisuisse, il est question ici de communauté universelle (du moins c'est ce que dit Jpseudo). Il y avait peut-être une clause d'attribution intégrale ou même une simple clause attribuant ce bien à la seule épouse.

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017** à **18:27**

Reste à savoir si un acte notarié a entériné cette disposition, dans ce cas, une protection des héritiers a dû être notée en contrepartie.

Par **Jpseudo**, le **04/12/2017** à **18:40**

Je rebondis sur vos récents échanges pour vous confirmer qu’une clause d’attribution intégrale s'applique au profit de ma mère à ce bien.
Qu'en est-il dans ce cas?

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017** à **18:45**

Il faut voir le notaire et pour avoir l'acte notarié correspondant.

Par **Jpseudo**, le **04/12/2017** à **18:51**

l'acte notarié de la mise en place du régime de communauté universelle?

Par **Lag0**, le **04/12/2017** à **19:02**

[citation]Je rebondis sur vos récents échanges pour vous confirmer qu’une clause d’attribution intégrale s'applique au profit de ma mère à ce bien.
Qu'en est-il dans ce cas?[/citation]
C'est ce que je pensais, donc au décès de votre père, votre mère a gardé l'intégralité de ce

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bien pour elle, il n'y a pas de succession dans ce cas.

Par **Jpseudo**, le **04/12/2017** à **19:54**

Merci Lag0 pour votre retour,
Ma mère peut donc disposer librement de ses biens sans consulter ses autres enfants ?

Par **Lag0**, le **04/12/2017** à **20:20**

Dans ce cas là, oui !

Par **Visiteur**, le **05/12/2017** à **08:07**

Bonjour jppseudo,
J'ai toujours préconisé, pour éviter la requalification de la vente en donation (article 918 du cc) d'obtenir l'accord de tous les héritiers en ligne direct (réservataires).
Bien entendu, votre mère est libre de vendre un bien propre à qui elle veut mais n'était pas libre de vendre à n'importe quel prix et les éventuelles facilités de paiement mentionnées.
En effet, en présence d'un réservataire présomptif, le fisc pourrait considérer - le cas échéant - qu'il s'agit d'une donation déguisée et appliquer l'article L64 du lpf et des pénalités.
En effet, le fisc est curieux face à de telles opérations et a tendance à les examiner de près car selon l'importance du patrimoine, la vente peut être moins coûteuse que la transmission.
Donc, de votre côté, si vous le souhaitez, vous serez en droit de demander des précisions lors de l'ouverture de la succession de votre mère, à fortiori si ce terrain représente une part significative.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés