



Contestation d'une vente (suspicion de donation)

Par **dominique_old**, le **09/06/2007 à 13:38**

Mon probleme est le suivant:

J'ai achete en 1979 la part d'un de mes freres d'un appartement herite de nos parents. Cette transaction a eu lieu chez un notaire. J'ai regle lpar cheque libelle au nom de mon frere. L'acte de vente porte la mention "Regle comptant hors comptabilite du notaire".

Aujourd'hui, soit 26 annees apres la dite vente et 13 annees apres le deces de mon frere (le vendeur) sa fille unique m'assigne en justice alleguant du fait que la mention "hors comptabilite du notaire" equivaut à hors vue du notaire et que cette vente n'est qu'une donation deguisee et à ce titre elle reclame le dedommagement concernant sa part reservataire.

Cette procedure peut elle aboutir? Un delai de prescription s'applique t'il à ce cas?

Je m'appretais à vendre cet appartement dans les mois qui viennent. Cette assignation bloque t'elle cette transaction ?

Merci par avance de vos reponses.

Par **Jurigaby**, le **09/06/2007 à 16:16**

Bonjour.

En matière contractuelle, la prescription est de 30 ans, du moins me semble t'il.

Non, l'assignation ne fait pas obstacle à la vente. L'assignation a pour objet une somme d'argent. Autrement dit, si jamais elle gagne vous devrez lui payer quelque chose et non pas lui

"filer" la maison.

Concernant ses chances de réussite, je ne peux pas me prononcer car la décision de justice dépend de tout un tas de facteurs: avocats, dossier, juge..etc

Par **dominique_old**, le **09/06/2007 à 19:07**

je vous remercie de votre reponse tres rapide.Je me permets d'insister pour obtenir une precision:comment un achat effectue en toute bonne foi,regle par cheque et devant notaire peut il etre conteste et qualifie de donation deguisee?Quelle est "l'erreur " juridique que j'ai commise et que n'a pas releve le notaire à l'epoque?En d'autres termes qu'aurais je pu faire de plus ou de different pour ne pas me retrouver dans la situation d'aujourd'hui ?Merci d'avance.

Par **Jurigaby**, le **09/06/2007 à 19:37**

Personnellement, je pense qu'il y a du voir une erreur de la part du notaire.

J'avoue que je ne comprends pas trop la mention "hors comptabilité du notaire".

Maintenant ce n'est pas parce qu'une personne conteste la donation qu'elle va avoir gain de cause..

Franchement, je pense que son action est voué à l'échec, mais bon, e n'ai pas non plus le dossier sous les yeux.

Par **dominique_old**, le **09/06/2007 à 21:06**

la mention " hors comptabilite du notaire " figure dans l'acte de vente parce que le cheque de reglement de celle -ci a ete donne directement au vendeur c'est ce point la qui sert de pivot a l'argumentation de cette personne m'assignant en justice et qui serait pour celle-ci "la preuve " que cette vente etait en fait une donation " deguisee " sur l'acte de vente figure precisement la phrase " payé comptant ce jour hors la comptabilité du notaire " comme vous l'aurez compris je suis etonnée de la recevabilité de cette assignation merci encore de m'eclairer plus en details sur ce point

Par **Jurigaby**, le **09/06/2007 à 21:14**

Bonjour.

Une assignation est toujours recevable dès lors que les conditions de forme sont respectées.

Il appartient maintenant au juge de statuer sur le fonds.

Ceci dit, si leur argumentation se resume à ça, vous n'avez franchement pas grand chose à craindre..

Par **mumu13**, le **20/06/2013 à 17:12**

mon père decede en avril 2008 avait achete un appartement en 1992 en mon nom alors que j'avais 16 ans suite a son divorce avec ma mere par acte notarie. il gardais l'usufruit et moi la nue propriété. sur l'acte est specifié qu'à son deces je prendrais possession de l'appartement. cet acte avait l'accord verbal de mon frere et ma sœur. apres le deces de mon père j'ai recupere l'appartement apres avoir fait des travaux. la, au bout d'un an ma sœur intente un procès pour donation déguisée. ma question est : le notaire n'a-t-il pas commis une faute professionnelle en faisant cet acte puisque il savait que j'avais un frere et une sœur. ne devait-il pas dire à mon père qu'il ne pouvait déshériter ces derniers. je vais devoir faire un prêt pour racheter leurs parts. même si eux en contrepartie avaient eu des liquidités dont je ne peux prouver. cordialement .

Par **amajuris**, le **20/06/2013 à 20:08**

bjr,

le notaire a passé l'acte voulu par votre père.

il est vraisemblable que le notaire qui a rédigé l'acte d'acquisition a mis en garde votre père sur les éventuelles conséquences de cette acquisition.

pour moi, il n'y a même pas de donation déguisée car il est clair que votre père vous a fait cadeau de la nue propriété de ce bien donc donation non déguisée puisqu'il est rare qu'à 16 ans on ait les moyens d'acquérir un bien immobilier à moins que vous ayez hérité à titre personnel de cet argent.

donc cette donation est légale, maintenant il faut savoir si c'est une donation hors part ou en avancement de part et surtout si cette donation a entamé la réserve héréditaire de sœur et de votre frère..

il serait souhaitable de savoir comment est rédigé l'acte d'acquisition de cet appartement.

normalement ce problème aurait dû être réglé dans le cadre de la succession de votre père.

votre père n'a pas déshérité votre frère et votre sœur puisque ils ont reçus des liquidités.

cdt

cdt