



Acte sous seing privé frauduleux

Par **LE FRANC**, le **18/03/2011** à **02:18**

Bonjour,

en 1965 un notaire a enregistré un acte sous seing privé non daté, non signé, censé avoir été rédigé en 1933. Le vendeur décède en 1935, dans sa succession la parcelle soit disant vendue apparaît comme sienne encore. En 1965 ce papier non signé, non daté par les vendeurs est enregistré par le notaire, ce qui a pour effet de modifier le cadastre de la commune.

Les héritiers des vendeurs s'aperçoivent de cette supercherie à l'ouverture de la succession de leur maman en 2008 (mes soeurs et moi même)

Le délai de prescription pour vous commence en 1965 ou en 2008 date du décès de notre mère. Pour être honnête c'est tellement énorme comme affaire que je ne m'en suis rendue vraiment compte qu'en 2009 après avoir quitté mon notaire qui appartient à cette étude véreuse et surtout après avoir travaillé de longues heures sur des actes notariés que j'avais obtenus.

En 1965 personne de nos ascendants n'était au courant de cela les soit disant vendeurs n'étaient même pas présents (ma gd mère qui était veuve ainsi que ses ayants droits) lors de l'acte authentique pour contre-signer !

Je suis sur le point de démarrer la procédure en prévenant dans un premier temps la chambre des notaires du Morbihan mais crains que l'on me réponde qu'il y a prescription. J'ai déjà communiqué avec un avocat qui pense que le décès de notre mère en 2008 pourrait être retenu comme départ du délai de prescription.

Merci beaucoup de m'aider

Par **toto**, le **18/03/2011 à 14:06**

je pense pas faire mieux que votre avocat, mais je vais me contenter de poser quelques questions dont les réponses pourraient éventuellement faire évoluer l'avis de l'avocat ou votre envie de lancer une procédure

- le bien qui appartenait au défunt de 1935 a-t-il été soumis à un usufruit du conjoint jusqu'en 2008 (selon succession de 1935)

- l'usufruitier en a-t-il eu un usage conforme à ce bien jusqu'en 2008. Etait il soumis à taxes foncières ?

- l'avocat parle-t-il de prescription de la propriété , ou de l'acte frauduleux?

- le nouveau propriétaire a-t-il fait un usage du bien.

- Le bien n'est il pas tombé dans le domaine public de fait (ex : route du débarquement en Normandie dont certaines acquisitions ont été faites plus de 40 ans après ...)

Par **LE FRANC**, le **18/03/2011 à 14:31**

Merci beaucoup de m'avoir répondu si vite

A la mort de mon grand père ma grand mère était usufruitière et lorsque la partie adverse a décidé de faire authentifié ce bout de papier qui n'était pas daté et qui n'était pas signé de mes grand parents (ils disent que ce doc sous seing privé a été rédigé en 33 et mon gd père est dcd en 35) enfin, le jour où ils l'ont fait acte notarié ma grand mère et ses enfants n'ont pas assisté à l'acte, cet acte notarié a été uniquement signé par les acquéreurs et le notaire.

Le même jour il a fait partir cet acte aux hypothèques!

De plus ces acheteurs ont vendu la totalité de leurs biens ce même jour le 16/03/1965 à leur fille en notant qu'il lui vendaient notre parcelle !

C'est très rapidement après qu'ils ont fait monter un mur de plus d'un mètre de haut pour entourer leur propriété et incluait notre parcelle dedans bien sûr. Ils se sont accaparé notre terrain à partir d'un acte frauduleux.

Ma grand mère elle n'a rien fait, je ne sais pas qui a payé les taxes foncières jusqu'à son décès qui est intervenu 12 ans après en 1977.

Je ne comprends pas qu'un notaire ait pu rédigé cet acte notarié en l'absence des vendeurs et de plus l'acte sous seing privé n'était pas signé non plus, il a été rédigé par l'acquéreur (son épouse).

Ma famille était aussi cliente de cette étude et à plusieurs reprises cette année là elle a eu recours à l'étude, le notaire ne leur a rien dit !

Vous semblez pessimiste, mais je croyais qd même être dans mon droit de révoquer cet acte

qui ne me semble pas conforme.
Merci de me répondre
Cordialement

Par **toto**, le **18/03/2011 à 18:47**

la propriété s'acquière par possession trentenaire

"La possession pour être utile à l'usucapion doit être exempte de vices, paisible et publique. Ni le détenteur précaire, ni celui qui n'agit qu'en vertu d'une simple tolérance ne peuvent prescrire."

Dans votre cas, du fait de la construction du mur, la possession semble paisible et publique. D'autre part, votre grand mère étant décédée, son témoignage est impossible.

Vous pouvez toujours demander que l'acquéreur vous restitue le biens, mais vous ne pourrez pas l'en obliger. Faut il aller au tribunal pour cela ?

A noter que de 1933 à 1965, il y a déjà 30 ans !

Je connais 2 cas de revente de terrain non acheté préalablement (pour 1 lotissement communal, l'autre pour un lotissement privé) dont un avec prescription de 10 ans (acheteur de bonne foi) dans les deux cas, les propriétaires n'ont pas retrouvé leur bien, mais ont reçu le paiement du terrain (à la date du compromis pour celui qui a fait jouer la prescription abrégée)

je ne sais pas quelle valeur pouvait avoir votre terrain en 1933, mais ce sera plus proche de la valeur d'un terrain agricole que de la valeur d'un terrain à bâtir (notion de terrain à bâtir n'existait pas en 1933)

pour la faute du notaire (sous réserve qu'il n'y ait pas déjà prescription en 1965) , vous pourriez peut être obtenir une indemnité pour préjudice moral (valeur d'un smic mensuel ?)

cordialement

Par **LE FRANC**, le **18/03/2011 à 19:28**

Merci de m'avoir répondu, j'ai exposé ma situation sur un autre site en faisant copier/coller, j'ai obtenu une réponse d'un avocat qui est beaucoup plus courte et qui je l'avoue me fait plaisir a savoir :

"sans chercher plus loin, un écrit non daté et non signé n'a aucune valeur légale quelque soit la nature. Donc la question de la prescription ne se pose pas."

C'est vrai que cela me met un peu de baume au coeur, vous semblez vous beaucoup moins

affirmatif, pouvez vous sans vous offusquer m'indiquer si vous êtes avocat

En tout cas merci de m'avoir répondu

Cordialement

Par **toto**, le **19/03/2011 à 19:29**

pour moi, c'est le fait que votre mère ait laissé quelqu'un se comporter comme un propriétaire pendant plus de 30 ans , avec un acte de propriété daté (même si il a été établi frauduleusement à la vue d'un autre document non daté) qui pose problème.C'est cette question qu'il faut poser à votre avocat avant de lancer la procédure.

assurez vous que vous avez un acte qui va vous restituer la propriété ? sinon, si c'est pour récupérer un peu d'argent, je pense que vous serez déçue ...

je ne suis pas avocat. Mais j'ai vu des terrains revendus sans être achetés !

Par **LE FRANC**, le **19/03/2011 à 20:16**

ok et merci d'avoir eu la gentillesse de m'avoir répondu.

En fait la personne qui aurait effectivement se rebiffer c'est ma grand-mère paternelle qui habitait sur la même commune (à a peine 30 m de cette parcelle) j'ai effectivement entendu dire par ma famille que cette dernière s'était vraiment mise en colère contre son frère et sa belle soeur (les fraudeurs) mais ça s'était passé en 1965, et ma pauvre grand mère ne savait ni lire ni écrire. Elle vivait seule sur une ile du Golfe du morbihan lieu où se trouve cette parcelle. Elle était veuve depuis 1935.

Lors de la date invoquée sur l'acte authentique 23 nov 1933 mon grand père était vivant, il est décédé en aout 1935 et lors de sa succession il est bien noté qu'ils sont tous les deux propriétaires de plusieurs parcelles, dont celle qui nous intéresse.

Mon grand père lui savait écrire (j'ai retrouvé leur acte de mariage daté de 1903 où apparaît sa signature, il est noté que ma gd mère ne pouvait pas signer.

Nous sommes face je pense à un abus de confiance flagrant. Ce qui m'interpelle le plus c'est que lors de l'enregistrement de l'acte authentique 32 ans plus tard le notaire ait considéré ce bout de chiffon qui n'était ni signé ni daté par mes gd parents et surtout qu'il n'ait pas convoqué pour l'authentification ma grand mère et ses enfants.

Merci beaucoup

Cordialement

Par **danyves**, le **28/07/2011** à **16:24**

Bonjour,

c'est votre avocat qui a raison. Tout d'abord, il ne peut y avoir prescription pour vous selon l'article 544 du Code Civil précisant que la propriété ne se perd pas par le "non-usage". Si la propriété a été utilisée à votre insu, vous occultant ainsi les droits qui étaient vôtres, le personne l'utilisant commet un "recel".

Vous avez découvert la supercherie en 2008. Vous avez cinq ans à partir de 2008 pour agir Article 1301 du Code Civil. Le document en question peut être contredit à tout instant voilà, je suis moi-même confronté à ce genre de situation et j'en ai appris beaucoup ces dernières années

salutations

danyves

si vous avez d'autres

éléments, nous pouvons peut-être échanger et nous éclairer mutuellement

Par **LE FRANC**, le **28/07/2011** à **20:19**

Merci beaucoup de m'avoir répondu, je me suis tellement sentie seule car nous sommes 3 héritières et il n'y a que moi qui ai cherché la solution.

Lorsque j'ai contacté un avocat de nantes, ce dernier m'a parlé de cette prescription et j'ai été écoeurée, là dessus des problèmes de santé se sont greffés et j'ai laissé tomber provisoirement. Par contre ce qui m'a interpellé c'est que notre notaire liquidateur m'avait affirmé que en matière de responsabilité les notaires ne disposaient pas de prescription et qu'ils sont responsables des malversations de leurs prédécesseurs.

Là je ne sais plus que croire et vous vous me relancez la machine.

J'aimerais vraiment pouvoir échanger avec vous à ce sujet.

Si vous êtes ok ce serait un plaisir pour moi de connaître votre souci que vous semblez avoir résolu et pour cela je vous félicite.

Moi j'ai mis grâce à mes recherches le doigt sur un truc énorme, avocats et notaires l'ont tous reconnu et on dirait que c'est tellement énorme que quelqu'un cherche à me dissuader de continuer alors qu'une voix intérieure me dit de ne pas laisser tomber. Grâce à vous j'ai de nouveau espoir MERCI MILLE FOIS

Mariella

Par **danyves**, le **28/07/2011** à **21:21**

rebonsoir,

je comprends en lisant votre message que nous sommes un peu dans le même bateau.

nous aussi nous sommes quatre héritiers et c'est moi qui gère le dossier juridique.

c'est avec grand intérêt que j'ai lu concernant la responsabilité pérenne des notaires (que je ne connaissais pas) mais c'est dans la logique, puisque les notaires, en reprenant les Etudes, sont censés connaître les dossiers du prédécesseur, et c'est leur responsabilité de ne pas dénoncer un dossier suspect. Donc votre Notaire et votre avocat ont tout à fait raison.

Il est essentiel, pour arriver à quelque chose, d'extraire partout les textes de lois qui sont en liaison avec les actes.

je suis d'avis que nous pourrions nous apporter beaucoup en échangeant nos "lumières". nous sommes, pour notre part, à Grenoble.

Notre dossier n'est pas résolu, mais c'est maintenant que ça commence à devenir "intéressant", car solvable...

notre dossier remonte également à 1938/39 et 1914, donc vous voyez, il ne peut y avoir de "prescription trentenaire" dans le cas d'une fraude sur succession ou sur acquisition, on en reparlera

si nous échangeons, il faudra que ce soit dans la transparence et nous nous communiquerons nos coordonnées et nos téléphones

alors, bonne soirée, nous sommes dans la bonne direction à bientôt

danyves

Par **LE FRANC**, le **28/07/2011** à **23:52**

Je peux vous donner mon tel de dom sans aucun problème le jour où vous souhaitez correspondre de vive voix. Je suis en arrêt maladie depuis plusieurs mois suite à une neuro chirurgie et compte tenu des info récoltées auprès de l'avocat de Nantes à savoir qu'il y avait prescription pour le Notaire valveillant et pour le terrain suite à l'usucapion, j'ai laissé provisoirement tomber la piste de la procédure contre l'étude à l'origine de ce faux en écriture, j'ai aussi refusé l'offre spontanée de vente du petit fils des fraudeurs qui nous a proposé tenez vous bien de nous céder 32 m² pour 60.000 euros, c'est à tomber par terre et ceci par l'intermédiaire de son notaire successeur du fraudeur ! j'ai fait savoir par mon notaire que je souhaitais voir notre notaire liquidateur avertir cet ayant droit que nous envisagions faire une demande de droit de passage pour enclavement via le tribunal bien sûr, cela remonte à environ 1 mois, aucune réponse.

Ce qui me déconcerte c'est la multitude de verdicts tantôt on vous dit qu'il n'y a pas de prescription et que de toute façon elle ne pourrait si il y en avait une commencer qu'au décès de notre maman en 2008 car sans l'ouverture de la succession nous ne pouvions deviner ce qui s'est passé avant avec nos ascendants,... puis ensuite autre verdict ! prescription, usucapion etc.. il y a de quoi en perdre son latin.

J'aimerais converser avec vous effectivement et quant à faire de payer qqd un peut être que vous vous connaissez qqd de fiable en matière successorale.

Si j'ai bien compris nous sommes dans une situation un peu similaire, c'est drôle tout de même et je pense que nous avons une chance de nous en sortir en unissant comme vous le dites nos résultats. Par contre je ne vous cacherais pas que l'avocat de Nantes a été quoique décevant à cause de cette prescription très honnête car il nous a reçues ma soeur ainée et moi même plus de 35 mn et ne nous a rien pris. Il a bien vu ma réaction car j'ai fait vraiment une sale tête tant j'avais trimé pour trouver ces malversations que j'étais horriblement déçue. Il m'a dit que notre dossier n'était pas pour autant mauvais car devant un tribunal on aurait pu faire part de la fraude qui a été commise et on pouvait demander le désenclavement de notre parcelle car il s'agit bien de cela, notre terrain est enclavé et il ne peut rester ainsi, le seul passage que nous possédons fait 90 cm environ de large et on devrait en avoir un de 3m50 (avant c'était un passage de brouette et maintenant il faut qu'un camion pompier puisse

passer)

Il a paru honnête je ne vois pas pourquoi il m'aurait menti, je sais quand même que je lui ai nommé l'étude pour éviter tout conflit d'intérêt, j'ai du mal à imaginer qu'il était animé par le désir de nous faire abandonner la démarche en justice, mais s'il dit vrai pourquoi les différents notaires que nous cotoyons m'ont maintenu qu'ils sont responsables devant les erreurs de leurs prédécesseurs ?

C'est compliqué et surtout fatigant, je savais que derrière tout ça se cachait une chose louche mais je n'avais pas imaginé une boulette pareille surtout que tous les interlocuteurs que j'ai eus mis à part vous, m'ont dit que s'ils ne me connaissaient pas ou si je n'avais pas les documents sous les yeux ils auraient pu me prendre pour une mite car jamais ils n'avaient vu cela, celui qui a commis cette parjure est décédé l'année dernière, était notaire honoraire et surtout était un des plus grands notables de Vannes, cercle très très fermé !

Je vous laisse je vous ai assez fatigué, veuillez m'en excuser ça me fait tant de bien de parler à des personnes qui traversent les mêmes épreuves, il n'est pas facile d'être confronté à une succession, en ce qui me concerne j'ai eu tellement de soucis internes à la famille (grosses tensions entre nous ce qui nous a conduit à avoir chacune son propre notaire déjà !) pour en plus trouver des sacs de noeuds pareils ! c'est vraiment invraisemblable et on se croirait pour peu à la télé.

Bien cordialement, je suis à votre dispo et merci encore pour votre écoute

Par **danyves**, le **29/07/2011** à **10:36**

Rebonjour,

ne me remerciez pas, nous sommes à l'écoute les uns des autres.

avez-vous des documents en mains ? car tout se passe par rapport à des documents. il faut analyser les documents et trouver les textes de lois qui s'y rapportent.

La cour de cassation a rendu indépendant l'article 1301 du code civil (qui était lié à l'article 2201 du Code civil = prescription trentenaire). L'article 1301 permet de demander l'annulation d'un acte pendant cinq ans après sa découverte pour "fraude, dol etc..." vous avez découvert cet acte en 2008, donc vous n'êtes pas prescrite.

la prescription trentenaire ne peut pas s'appliquer aux héritiers ou aux propriétaires en droit. elle s'applique sur un bien qui est "vacant" et que l'on peut revendiquer au bout de trente ans s'il n'y a pas d'héritiers etc....

par exemple : vous trouvez un bout de terrain vierge et vous décidez d'y planter des poireaux ou construire une cabane à lapin !!! tout va bien tant que le vrai propriétaire ne se manifeste pas. si celui-ci revient avec son titre de propriété après 50 ans d'amnésie, guéri, il est en droit de revendiquer son bien et vous ne pourrez rien faire. La propriété ne se perd pas par le non-usage, article 544 du code civil.

maintenant, il faut voir TOUS les documents que vous avez et définir ce qu'ils sont juridiquement. Il semble que vos documents sont des "éléments de preuves" d'un patrimoine. Mais ils ne forment pas "titre de propriété" pour quelqu'un d'autre, à moins qu'il y ait eu "vente". Le bureau des hypothèques ne peut enregistrer de "mutation foncière" que sur la base d'actes authentiques signés par les parties, avec conservation de la "minute" dans l'étude du notaire. En l'absence de cela, toutes les possibilités de retrouver son bien sont ouvertes.

vous pouvez m'envoyer copies de vos documents par mail, si vous avez un scanner

(imprimante avec scan).

Il y a beaucoup de lois sur les documents et les successions, il faut trouver les bonnes, les incontournables.

mon mail = danielleargant@gmail.com

bonne journée

n'hésitez pas à m'en dire plus, tant que les documents ne sont pas conformes, on peut attendre des actions. La gratuité d'un avocat n'est pas forcément sa compétence, et son prix élevé n'est pas non plus une preuve de sa compétence. Il faut soit-même déblayer le terrain et aller voir un professionnel après qu'on ait compris tout et fait le tour de la question.

C'est pour cela que internet est super, car moi j'ai tout trouvé par ce biais, sinon, je ne savais rien et ne comprenait rien

a+

Par **LE FRANC**, le **29/07/2011** à **11:28**

Bonjour

Ok pour vous discuter des doc dont je dispose, par contre je suis dsl je ne vous les adresserai pas, j'en suis navrée car je ne souhaite pas vous blesser mais je n'ai pas pour habitude de divulguer mes éléments comme cela car ils ne me concernent pas moi seulement, je tiens à respecter au max la vie de mes parents disparus, j'espère que vous n'allez pas m'en vouloir.

Par contre tout à fait ok pour en discuter de vive voix, serai plus dispo semaine prochaine, si vous ok faites le moi savoir je vous appellerai avec plaisir.

Je suis certaine de votre compréhension, je joue avec des oeufs, sans aucune certitude, je dispose par contre de tous les docs falsifiés, c'est effarant de voir cela, je vous souhaite un très bon we et vous remercie pour votre gentillesse

Par **danyves**, le **29/07/2011** à **13:29**

rebonjour,

je suis tout à fait consciente des réticences, j'en ai moi-même beaucoup et il faut du temps pour connaître les personnes.

Vous pourrez cependant me décrire ce qu'il y a de marqué et comment ils se présentent, sinon, on ne pourra pas définir s'il s'agit d'un "compromis" de vente provisoire, d'une "promesse", d'un acte sous seing privé, d'un faux acte authentique, le tampon du bureau des hypothèques pour l'enregistrement etc....

je suis une dame de 63 ans, j'habite à grenoble, nous avons une école de musique, mon mari est luthier et moi je reconstitue le patrimoine de mes aïeux pour le compte de mes frères et soeurs, afin d'ouvrir la succession qui n'a pas eu lieu. Actuellement, mon cousin et ses enfants détiennent la totalité de ce patrimoine, qui se constitue d'un grand hotel, de trois maisons, de dépendances, de terrains et de parts sociales dans des sociétés. Tout ceci a été volé à ma grand-mère, d'abord, lors du décès de son mari, le grand-père, et à mon père, la première fois en 1938, puis au décès de sa mère, en 1964, et enfin à son propre décès en 1964, ultérieurement. Les documents que j'ai réussi à me procurer me permettent aujourd'hui de remettre la "gestion" des biens par mes cousins en cause et de récupérer le tout pour cause de recel et détournement, grâce à l'article 1301 du code civil.

voilà, vous avez mon profil, alors bon we également et a bientôt si vous le voulez bien
cordialement
argant danielle , grenoble

Par **LE FRANC**, le **29/07/2011** à **19:47**

ok Madame, merci pour votre confiance et excellent week end

Mariella LE FRANC