



Vente donations oubliées dans la succession

Par **reveart**, le **24/02/2011** à **15:19**

Bonjour,

Il s'agit d'un problème de vente d'appartement en donation faite en 2001

je vais essayer d'expliquer la situation et un historique par rapport à la succession et donations

1) donations Partage en avance d'hoiries entre mes 6 frères et soeurs en 1992 soulignant que je ne suis pas incluse, ayant eu un don manuel en 1989 pour acquérir un bien, qu'au moment de l'acte de donations, j'en suis toujours propriétaire, je n'ai pas signé cette donation qui a été faite en part égale : Maison, Bois et ferme, villa

2) donation en avance d'hoiries faite en 2001 pour moi même pour un bien situé à Paris acheté par Maman (avec prêt personnel dont j'étais cautionnaire) dans laquelle est reprise la donation manuelle antérieure et le tout réévalué à la date du jour de la donation.

Maman est décédée en Juin 2004

Papa est décédé en Avril 2007

Leur notaire a fait la succession de Papa sans réévaluer ces biens et les inclure dans l'actif.(décompte et chèque de caisse des dépôts) J'ai décidé de vendre ce bien après que mes enfants et moi l'ayons complètement ré agencé, cela a revalorisé le bien qui était dans un état pitoyable, j'ai dû faire un emprunt perso

Une agence a trouvé un acquéreur tout en sachant que c'était une donation, et m'a indiqué le notaire avec lequel il travaille; contacté par moi le 22/11/2010. entre cette date et le 1/12/2010 signature du compromis je n'ai rien su sur le fait qu'il fallait une procuration de mes frères et soeurs, C'est ainsi que j'ai appris que le travail du notaire pour la succession n'avait pas été fait.

Pour finir j'apprends que la clair veut laisser le dossier au Notaire de la succession de mes parents, un de mes frères refuse totalement la procuration, justifié par le fait que la vente de sa part en donation en 2007 est inférieure à ce que la vente me rapporte aujourd'hui , (d'ailleurs tous les dons sauf le mien ont été vendus sans mon accord) je lui ai expliqué que de toutes les façons la valeur du bien ne peut être que de 2007 suite au décès du parent

survivant, et que l'évaluation était pour ainsi dire la même que sa part. Procurations et un protocole pour qu'il n'y ait plus de problèmes ont été envoyés à chacun plus une lettre du notaire spécialement pour mon frère récalcitrant expliquant les codes 930 et 932 cc, depuis ma soeur ainée a répondu qu'elle ne signerait que lorsque tous auront signé, mon frère ainé n'a pas l'air d'accepter non plus, dois je prendre un avocat ou avez vous une suggestion? défaveur ou non?

Par **toto**, le **28/02/2011** à **17:47**

Je suppose que le désaccord porte sur l'estimation du bien et non son attribution

je pense que vous êtes propriétaire, donc que vous pourriez demander au notaire de passer la vente. Mais l'argent serait ensuite bloqué. C'est donc à juste titre (tout du moins du point de vue du notaire) qu'il ne passe pas la vente ...

vous allez partir dans une procédure contentieuse qui va remettre en cause tout le partage, puisque n'ayant pas signé la donation égalitaire mais qui vous excluait , vous êtes en droit de remettre en cause toutes les estimations...

dans un premier temps, j'essaierai l'article 837 du code civil, par lequel on demande au juge de nommer un mandataire pour signer le partage en lieu et place de l'héritier défaillant. Essayez d'avoir une démarche groupée avec un seul avocat représentant tous les autres héritiers sauf le défaillant (cela a le gros avantage de ne pas se perdre dans des détails lors du débat judiciaire) . Si vous ne trouvez personne pour partir avec vous , c'est que la jalousie prend le pas sur la raison. Dans ce cas, autant aller directement en partage judiciaire. Ou abandonner l'idée de vendre et mettre en location

Par **reveart**, le **03/03/2011** à **13:41**

Je vous remercie pour votre réponse, depuis que j'ai posté j'ai eu du nouveau ce qui me rend vraiment malade voilà une partie du mail reçu de mon notaire :

Vos freres et sœurs (ou une partie d'entre eux) vous réclameraient une indemnité autour de 20.000 euros chacun

et un autre mail suite à ma demande de rédiger et envoyer à tous les héritiers ne voulant pas signer une lettre explicative et argumentée selon un exemple que je lui ai envoyé:

Voici mon exemple

"Pourquoi demander une procuration et le protocole des frères et soeurs?

pour finaliser la succession des parents qui n'a pas été complète après le décès de Mr; les donations n'ont pas été incluses or comme ces donations étaient en avancement d'oiries ce qui veut dire réévaluation des donations au moment de la succession par le notaire pour tous les réservataires, il est nécessaire de finaliser la succession par procuration et protocole que vous avez reçu, les autres donations que la mienne ont été vendus sans procuration de chaque réservataire ce qui est illégal, d'où le protocole; risque encouru par voie juridique l'annulation des ventes avec pour conséquence procès et indemnités réparatrices du préjudice pour les propriétaires actuels et de la même façon réévaluation des biens à la date de la succession ou si ces biens ont été vendus les biens rachetés à cette même date; de

plus indemnités réparatrices me concernant pour la perte de la vente par refus de signature des procurations et protocole ainsi que frais de justice."

Et le mail du notaire en réponse

Madame,

Messieurs et estiment que vous avez été avantagée par vos parents par rapport à eux.

Ils souhaitent donc obtenir un dédommagement . Une solution amiable me semble possible.

Toutefois, si vous estimez ne rien leur devoir, il faut leur expliquer.

Dans les deux cas, ils attendent un courrier de votre part. Ce n'est pas à moi de m'approprier vos arguments pour leur transmettre.

Enfin, si vous ne souhaitez pas parvenir à une transaction il faudra faire des comptes qui risquent de prendre du temps.

Votre bien dévouée.

Il est sûr qu'elle ne veut pas s'approprier mes arguments et pour cause, cela montre clairement sa négligence or ce n'est pas à moi de leur expliquer par lettre ce qui a été et ce qui sera fait s'ils ne signent pas, d'ailleurs un de mes fils a téléphoné à ses 2 oncles pour leur expliquer mais ils ne veulent rien entendre, donc je suis dans l'impasse je vais devoir prendre un autre notaire pour qu'il puisse agir en mon nom mais ils se soutiennent entre eux et pour que cet autre notaire admette un contentieux de la part de sa consoeur cela va être difficile, d'ailleurs j'ai déjà un autre notaire possible qui me demande de prendre rendez vous pour préparer ensemble les arguments, cela veut dire encore des frais qui m'attendent j'ai déjà une facture du premier notaire, va suivre celle du second et enfin le troisième, et si finalement je dois prendre un avocat, je ne vais plus en sortir.

j'aimerais ne plus vendre mais j'ai un compromis de vente signé depuis le 1er décembre, date de fin 31 décembre (pas de conditions suspensives pour l'acquéreur) car je n'ai pas été mise au courant du problème de succession alors que l'agence et le notaire avait avant cette signature la donation entre leurs mains, depuis 2 prorogations ont été faites par l'agence sans me prévenir, et me demande maintenant une compensation du fait du retard de la signature tout en restant acquéreur, qui vous le voyez ne se fera pas de suite

Est ce que ce compromis est encore valable? que puis je faire par rapport à cela et que dois je faire prendre un autre notaire , et ou un avocat?

Merci d'avance de votre aide que je trouve précieuse pour nous les victimes de notre manque de savoir concernant ces méandres juridiques.

Par **toto**, le **03/03/2011 à 23:46**

je ne comprend pas pourquoi le notaire demande l'accord de vos frères et soeur pour vendre. vous avez reçu ce bien en donation, il vous appartient.

constituez vous un dossier des travaux que vous avez réalisé sur l'immeuble

soit le partage est signe de tous , et sauf décision judiciaire, le notaire ne peut tenir compte

des états d'âmes de vos frères et soeurs

soit le partage n'est pas réalisé , la remise en cause peut être recevable ; dans ce cas,commencez par demander en référé au tribunal d'instance l'inventaire estimé de tous les biens y compris les terrains de vos frères et soeurs ; Vous n'avez pas besoin d'avocat , mais passez quand même une mission de conseil avec un avocat pour quelques heures . Cela va peut être calmer les choses, car l'expression de la jalousie devant une instance judiciaire n'est pas concevable ...

bon courage!

PS l'attitude décrite de votre notaire est inadmissible; il prend parti... les seuls éléments qu'il devrait avancer , c'est la réalité et la date de l'acte de partage ou la réestimation des biens et le montant du rapport que chacun doit faire (et non donner 20 000 euros à l'un , mais pas à l'autre !)