



## Vente immobilière Forcée, que risque-t-on ?

Par **PillouFlo**, le **21/06/2017** à **11:07**

Bonjour,

Nous souhaitons acheter une maison issue d'une donation. Un des héritiers ne veut pas signer la vente car il n'a droit à rien sur cette succession. Si la vente est forcée par les propriétaires et que cette personne attaque en justice pour la vente sans son consentement, quels type de procédures peut-il faire auprès de nous hormis l'aspect financier ? Peut-on nous dire par exemple: suite à la vente forcée, vous n'êtes plus propriétaire de votre maison, elle est saisie et mise sous celée jusqu'à résolution du litige, et voir ce qu'il en advient après ? quels autres aspect peut-il y avoir ?  
merci pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **21/06/2017** à **14:08**

bonjour,

est-ce qu'il s'agit d'un refus d'un héritier réservataire présomptifs du donateur de signer son renoncement à exercer une action en réduction pour atteinte à sa réserve ?  
s'il refuse de renoncer, la loi prévoit alors qu'il aura le droit de se retourner contre les tiers détenteurs du bien donné puis revendu, c'est-à-dire contre les acquéreurs du bien.  
donc si vous voulez éviter les ennuis, renoncez à acquérir ce bien.  
salutations

Par **PillouFlo**, le **21/06/2017** à **14:15**

Bonjour et merci de votre réponse,  
non il s'agit de renoncer à signer du fait qu'il n'a droit à rien sur cette vente, il avait droit à un tiers de la donation qu'il a reçu sur d'autre bien.

Par **morobar**, le **21/06/2017** à **17:19**

Bjr,  
L'exposé manque de précision.  
Seul un ayant droit peut refuser son accord pour la vente du bien dont il est propriétaire indivi.  
Le notaire va donc conclure, ou non, la vente fonction des droits de cet héritier.

Par **PillouFlo**, le **21/06/2017** à **17:21**

quelles précisions vous manquent-ils ?

Par **morobar**, le **21/06/2017** à **17:43**

Qui vend quoi et à qui ?  
Et qui n'est pas d'accord.

Par **PillouFlo**, le **21/06/2017** à **17:48**

Il s'agit d'une donation de plusieurs bien de la mère décédée aujourd'hui"hui, vers le fils et la fille. La fille a été favorisée par la mère, et le fils se trouve lésé. Sur cette maison, il pensait avoir droit a quelque chose, hors il avait droit à un tiers de la succession qui lui a été donné mais sur d'autre bien. Sur cette maison il n'a donc droit à rien. Il refuse donc de prendre part à cette vente.

Par **morobar**, le **22/06/2017** à **08:29**

On retourne à la case départ.  
Soit la donation a lieu envers des donataires indivis, auquel cas l'accord de tous pour une vente est obligatoire.  
Ou la donation est individualisée en plusieurs donations, auquel cas l'héritier non donataire n'a pas son mot à dire.  
S'il s'estime défavorisé ou lésé il devra engager une action mais ne peut en l'état s'opposer à la vente.

Par **PillouFlo**, le **22/06/2017 à 09:23**

Bonjour et merci pour ces précisions.

Le fils à reçu en donation une maison, plus une ou deux bricoles, le reste est à la fille. On suppose donc qu'il s'agit d'une donation individualisée ? la personne qui vend est propriétaire à 100% . Quelles actions peut-il mener, peut-on saisir la maison , ou que nous ne soyons plus propriétaire pour x ou y raisons ?

Par **goofyto8**, le **22/06/2017 à 10:05**

bonjour,

[citation] la personne qui vend est propriétaire à 100% . Quelles actions peut-il mener, peut-on saisir la maison , ou que nous ne soyons plus propriétaire pour x ou y raisons ?[/citation]

En tant qu'acheteur du bien, vous n'êtes pas censé connaitre ces conflits d'intérêt familiaux [s]qui ne sont pas de votre ressort.

[/s]

Le notaire qui procèdera à l'acte de vente, fera signer toutes les parties concernées par la vente du bien, et il engagerait sa responsabilité, si vous couriez le moindre risque d'acheter à quelqu'un qui n'est pas propriétaire du bien à 100%.

Par **PillouFlo**, le **22/06/2017 à 10:07**

Pour cela d'accord, mais est-ce une donation individualisée dans ce cas ? Quelles actions peut-il mener, peut-on saisir la maison , ou que nous ne soyons plus propriétaire pour x ou y raisons ?

Par **goofyto8**, le **22/06/2017 à 10:11**

[citation]Quelles actions peut-il mener, peut-on saisir la maison [/citation]

le frère ne peut mener une action en justice que contre sa sœur; **pas contre vous.**

S'il obtient un dédommagement financier, il sera payé par la soeur avec l'argent reçu de la vente.

[citation]est-ce une donation individualisée dans ce cas [/citation]

Morobar a déjà répondu à cette question.

Par **PillouFlo**, le **22/06/2017 à 10:13**

La maison ne peut pas être saisie par exemple, ou ne peut pas nous la retirer de quelque manière que ce soit ? ou nous demander de l'argent ?

Par **goofyto8**, le **22/06/2017 à 10:15**

non.

Par **PillouFlo**, le **22/06/2017 à 10:16**

et si la personne n'est pas solvable (ce qui n'est pas le cas), que peut-il se passer ?

Par **goofyto8**, le **22/06/2017 à 10:20**

Je vous engage à prendre votre propre notaire pour signer l'acte.

Vous pourrez lui poser la question .

Il vous répondra que tant qu'il n'aura pas examiné la régularité des donations, vous ne pourrez pas acquérir la maison si le frère fait obstacle à la vente.

mais une fois que vous aurez signé avec la sœur (ou avec le frère et la sœur) vous serez pleinement propriétaire .

Par **PillouFlo**, le **22/06/2017 à 10:22**

je ne trouve pas réponse à ma question dans ce que vous me dites. Nous signons avec la sœur seulement, nous sommes propriétaire à 100%. Le frère attaque la sœur qui est admettons insolvable, il se passe quoi ?

Par **goofyto8**, le **22/06/2017 à 10:25**

[citation]Le frère attaque la sœur qui est admettons insolvable, il se passe quoi ?[/citation]  
Je vous rassure vous n'êtes pas dans le cas de figure de quelqu'un qui achète une voiture volée.

Car je suppose que c'est cela qui vous inquiète.

[citation]je ne trouve pas réponse à ma question dans ce que vous me dites[/citation]

Alors voyez votre notaire.

Par **PillouFlo**, le **22/06/2017** à **10:27**

voilà qui ne m'éclaire pas sur ce point, mais bon, merci quand même pour le reste.