



Article 860 alinea 2 du code civil

Par **Corinne62**, le 17/01/2014 à 17:15

Bonjour,

Dans le cadre d'une succession avec donation partage du vivant de ma grand-mère, mon oncle a reçu un terrain à bâtir dans les années 70. Il y a fait construire une maison. Il divorce en 1991 et vend rapidement la propriété à 300 000 francs, en dessous de sa valeur. L'article 860 alinéa 2 du code civil prévoit que doit être pris en compte la valeur au moment de l'aliénation.

Doit on prendre en compte la valeur réelle du bien ou le prix de vente?

L'estimation du bien aujourd'hui est faite à hauteur de 22 000 euros soit 25 euros le m2 sur la base d'une simple déclaration du prix de 300 000 francs par mon oncle... Aujourd'hui le terrain sur la commune est de 100 euros environ, il ne pouvait être de 25 euros en 1991!!

Nous autres, co-héritiers, nous sentons lésés...

Si je peux me permettre de poser une nouvelle question pour cette succession...

Ma tante a reçu en donation un terrain constructible qui l'était toujours au décès de ma grand-mère... Dans les jours qui suivent le décès, elle propose de le vendre à mon frère qui n'est pas intéressé. Vient l'ouverture de la succession... Elle va voir le maire de la commune du terrain (soit dit en passant le cousin de ma grand-mère) il lui délivre une attestation de non constructibilité (élevage de volaille dans la propriété voisine, ce qui n'est pas d'aujourd'hui). Nous voyons là le gros coup monté et contestons la décision du maire. Il se présente devant le notaire et lui dit qu'il veut acheter le terrain pour faire un parking à 10 euros le m2 et pas plus. La première estimation du terrain faite à 18000 euros descend donc à présent à 9000 euros!!!

Ma tante et le maire, son cousin, semblent être de mèche pour nous léser dans cette succession...

Je précise que mon oncle et ma tante ont reçu une donation, notre père rien. Il est décédé et nous souhaitons récupérer son dû sur le prix de vente de la maison...

Qu'en pensez-vous?

Merci par avance pour votre réponse

Cordialement

Par **JuLx64**, le 18/01/2014 à 17:54

Puisque vous dites qu'il y a eu dans les années 70 une donation partage, cela veut dire que chaque héritier a reçu une part d'une valeur réputée égale, y compris votre père, et ces

valeurs sont figées au jour de la donation.

Les héritiers ne peuvent donc plus rien réclamer d'autre.

En ce qui concerne le terrain de votre tante, sa constructibilité dépend du PLU de la commune, lequel ne se modifie pas par un simple avis du maire, il faut une délibération du Conseil municipal.

Par **Corinne62**, le **18/01/2014 à 22:02**

Non non mon père n'a rien eu... Il s'agit donc d'une simple donation...

En ce qui concerne le maire, il est maire d'un petit village depuis plus de 20 ans, il est aisé d'avoir le conseil municipal en accord avec lui. Par ailleurs je précise qu'il était en désaccord avec mon père, il y a eu plusieurs litiges entre eux, c'est la raison pour laquelle il ne peut être neutre dans cette décision...

Par **JuLx64**, le **18/01/2014 à 22:31**

Dans ce cas les biens donnés en 1970 sont rapportables à la succession pour leur valeur actuelle s'ils sont encore en possession du donataire, ou de la valeur des biens acquis avec le produit de leur vente s'ils ont été cédés. Il va donc falloir déterminer quel emploi a fait votre oncle des 300 000 francs de 1991, autant dire que vous n'êtes pas sorti de l'auberge...

Et je suppose que votre grand-mère n'avait pas fait de testament ?

Bref, vous allez avoir besoin d'un notaire, et probablement d'un avocat.

Par **Corinne62**, le **18/01/2014 à 23:21**

Donc si je comprends bien, il a vendu sa propriété à perte à cause du divorce, il avait une belle maison sur 892 m2... mon père rien... et maintenant il profiterait encore? Il n'a plus un sou, plus rien de la vente!! Il n'a pas réinvestit.

Ma grand-mère n'a rien fait. Nous avons un notaire pris entre les deux clans, qui a déjà fait deux propositions: sur la deuxième nous perdons 15000 euros sur la base de ce que j'ai énoncé plus tôt.

Par **Corinne62**, le **18/01/2014 à 23:21**

Quel serait le coût d'un avocat pour ce genre d'affaire?

Par **JuLx64**, le **18/01/2014 à 23:28**

C'est très variable, demandez à un avocat...

Par **Corinne62**, le **19/01/2014** à **10:37**

Merci pour votre réponse...