Image not found or type unknown

Blocage d'une vente d'un bien obtenu en donation

Par **Claudie B**, le **03/09/2016** à **15:26**

Bonjour,
je suis désemparée et je ne sais plus quoi faire. Voici notre histoire :

Mon père (veuf) est âgé de 84 ans et a 6 enfants (dont moi même). Il possède (entre autres) 5 hectares de terrain et 2 maisons et a toujours refusé de régler sa succession de son vivant ; sans doute par peur de se retrouver dépossédé de ses biens.

Il a cependant consenti à donner une petite avance sur héritage à 3 d'entre nous en nous donnant 3000 m² de terrain. Les 3 autres ne sont pas lésés pour autant puisque 2 d'entre eux ont déjà construit leurs maisons sur le terrain familial (alors même que "leurs" parcelles n'ont jamais été délimitées par un géomètre) et que le 3e réside à titre gratuit et depuis près de 40 ans, dans une maison qui appartient également à mon père.

Aujourd'hui je souhaiterais vendre mon terrain (la donation a été réglée devant notaire et j'ai mon titre de propriété) mais par bêtise et pure méchanceté 3 de mes frères (héritiers réservataires) refusent catégoriquement de signer leur désistement au prétexte que ce terrain doit rester dans la famille ! Les 2 autres ont quant à eux accepté de signer.

Ma soeur a eu exactement le même problème avec ces mêmes frères. Elle a cependant pu contourner leur blocage : la donation n'ayant pas encore été réglée devant le notaire, c'est finalement mon père qui a vendu sa parcelle et lui a reversé le fruit de la vente. je ne peux faire de même puisque je suis officiellement propriétaire.

Que faire ? Y a t-il un moyen pour contourner cette obstruction volontaire ? J'ai vraiment besoin de cet argent pour m'acheter une maison.
Je vous remercie par avance pour toute l'aide que vous pourrez m'apporter.

Par **youris**, le **03/09/2016** à **17:03**

bonjour,
les enfants qui ont construit sur le terrain familial, ne sont pas propriétaires de leurs maison qui appartient au propriétaire du terrain en application de l'article 552 du code civil.
très souvent l'acte de donation contient une clause interdisant de vendre du vivant du donateur qui est selon votre message votre père donc il devra donner son accord.

l'accord des héritiers réservataires pour vendre un bien reçu par donation.
Lorsque le vendeur a reçu le bien par donation, l’article 924--4 du Code civil permet une action en revendication sur le bien par les hé-ritiers réservataires du donateur, contre le tiers dé-tenteur dudit bien. En effet si au moment de l’ouverture de la succession du donateur,un héritier réservataire n’apas été rempli de sa réserve(part insuffisante), il peut ré-clamer une indemnité de ré-duction à l’héritier gratifié de la donation et si ce dernier est insolvable, il pourra alors agir pour récupérer le bien
vendu même entre les mains d’un tiers de bonne foi.
Pour éviter ce risque l’article 924--4 dans son dernier
alinéa prévoit que cette action en revendication ne sera
plus possible si l’ensemble des héritiers réservataires
sont intervenus pour consentir à l’aliénation.
je ne vois pas de solution si les autres héritiers réservataires refusent de consentir à la vente de votre parcelle.
vous ne pouvez qu'attendre la succession de votre père.
vous pouvez consulter ce lien:
http://notairecom38-26-05.notaires.fr/data/document/2015-06-28-vente-bien-recu-donation.pdf
il faut avouer que votre père par des donations à certains et pas à d'autres, n'a rien fait pour faciliter sa succession, il aurait pu faire une donation partage
salutations

Par **Claudie B**, le **04/09/2016** à **00:33**

Merci Youri pour cette réponse.

Je vous rejoins sur le fait que si mon père avait fait une donation partage on en serait pas là !

Ceci dit il n'a pas privilégié 3 de ses enfants au détriment des 3 autres car ces derniers n'ont tout simplement pas demandé d'avance sur leur héritage. Ils ont construit directement sur le terrain familial et s'imaginent pouvoir rester en indivision après le décès de notre père. Sans doute espèrent-ils économiser les frais de notaire et du géomètre... c'est n'importe quoi !

Aussi absurde que cela puisse paraitre ils ont décidé que le terrain familial devait rester dans la famille. C'est uniquement pour cela qu'ils refusent de signer leur désistement ! c'est de la bêtise pure et simple, doublée de méchanceté !

A cause d'eux je me vois contrainte de continuer à payer un loyer alors même que je pourrais acheter une maison si cette vente se réalisait !

J'ai bien pris note qu'au décès de notre père je pourrai les contraindre à régler la succession en saisissant un juge, mais c'est pas pour tout de suite (fort heureusement notre père est en bonne santé) et c'est dommage d'en arriver là !

J'espérais pouvoir trouver une autre solution... êtes vous sûr qu'il n'y a rien d'autre à faire que d'attendre le décès de notre père ? la loi n'a pas prévu de garde fou pour encadrer ce type de situation inique et ubuesque ?

merci

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés