



Requête en annulation de vente .

Par **Quenneville Michel**, le **12/11/2016** à **14:38**

Bonjours ,

Dans les années 50 ,mes grands parents ont fait donation a mes parents ,(encore vivant actuellement)deux parcelles sur lesquelles il y avait une construction, Mes parents ont réglé la totalité des frais pour les deux parcelles,

Hors, mon grand père s'était réservé l'usufruit d'une parcelle, en 1973 , sans en avoir informé mon père(son fils) a vendu cette parcelle avec le bien construit, aujourd'hui, la personne ayant acheté a mon grand père revend ce bien ,après y avoir démoli la maison qui s'y trouvait. Après renseignement près du service du cadastre aux impôts Mon père aurait du signer pour approbation de cette vente d'une partie de sa donation, y a t'il matière a annulation de cette vente datant de 1973 ? y a t'il prescription, cela vaut il le cout pour 393 M2, vu que cette parcelle est mitoyenne de celle que mon père habite actuellement ?
Merci .

Par **Visiteur**, le **12/11/2016** à **23:06**

Bonjour,

J'en déduis que votre grand-père a donné la nue-propiété à votre père. Il n'a conservé que l'usufruit.

La vente d'un bien immobilier n'est possible que si l'usufruitier et le nu-propiétaire y consentent. En cas de désaccord, nul n'étant censé rester, dans l'indivision en vertu de l'article 815 du Code civil, il est toujours possible de saisir le juge afin qu'il fasse procéder à une vente judiciaire (vente aux enchères).

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété, la jurisprudence (Cour de cassation, 20 octobre 1987) considère, qu'à défaut d'accord amiable, le prix versé par l'acheteur doit se partager entre les deux vendeurs, en fonction de la valeur respective de l'usufruit et de la nue propriété. Le prix de vente est alors réparti entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Il est possible d'évaluer forfaitairement la valeur de l'usufruit selon le barème fiscal. Cette valeur varie selon l'âge de l'usufruitier (40 % de 61 à 70 ans ; 30 % de 71 à 80 ans ; 20% de 81 à 90 ans ; 10 % à partir de 91 ans).

Par **Quenneville Michel**, le **13/11/2016** à **21:36**

Merci pour votre réponse, Si la vente a pu se faire quand même ,je pense en deviner la cause , Car mon père était en rupture complète de relations familiale avec son père, il y a du avoir entente entre le vendeur et l'acheteur ,pour cacher cette transaction ,ce qui y a contribué , c'est que mon grand père n'a quitté ce bien qu'en 1985 ,soit 12 ans après la vente, ce que je ne m'explique pas, c'est le silence du notaire ,qui aurait du prévenir mon père !