



Vente d'une donation immobilière

Par **Caprilor**, le **22/04/2022** à **16:44**

Bonjour,

Mon père a consenti en juillet 2016 à mon frère à ce jour décédé. une donation d'un bien immobilier.

L'évaluation de l'ensemble immobilier incluse dans la donation apparaît dans l'acte pour un montant de 55 K€ alors que le bien immobilier a été vendu en novembre 2021 pour un montant de 238 K€ soit plus de 4 fois sa valeur au moment de la donation. Le bien n'ayant subi aucune transformation, le montant initial a été sous-évalué.

Par ailleurs, je n'ai pas été informé en tant qu'héritier réservataire de la vente en cours du bien et d'une demande du notaire du donataire (ma belle soeur) me demandant mon accord à la vente et renoncer à toute action en réduction.

Puis-je me retourner contre le Notaire (faute professionnelle) et l'agence immobilière (sous évaluation du bien) ?

La donation peut elle être annulée : mon père n'ayant jamais donné son accord pour un montant de 238 K€ mais pour 55 k€ (évaluation d'une agence apportée par mon frère).

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Bien à vous,

Lorenzo

Par **Marck.ESP**, le **22/04/2022** à **16:49**

Bonjour

La **renonciation à l'action en réduction** permet à un héritier de **renoncer** à son droit d'agir à l'encontre d'un autre héritier dont la part empièterait sur la sienne.

Normalement, lors de la succession de votre père, le rapport devait se faire pour la valeur réelle de la vente.

Consulter un avocat vous serait utile.

Par **Caprilor**, le **25/04/2022** à **17:15**

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Mes parents sont toujours de ce monde et mon père n'est pas d'accord sur le montant qui a été sous évalué à la base (par une agence immobilière) et confirmé par 1 notaire.

Peut-on poursuivre le notaire et l'agence immobilière et faire annuler la vente (pour vice de consentement de mon père).

De nouveau merci.

Bien à vous,

Lorenzo

Par **Marck.ESP**, le **25/04/2022** à **17:25**

Avant tout, je vous conseille de faire analyser l'évaluation par un expert agréé auprès des tribunaux, puis voir un avocat.

Par **youris**, le **25/04/2022** à **17:40**

bonjour,

lorsque votre père a fait cette donation à votre frère, il était d'accord sur la valeur de la donation.

il existe 3 vices du consentement, l'erreur, le dol ou la violence.

comme vous utilisez le verbe pouvoir, la réponse ne peut être que positive, votre père peut poursuivre le notaire et l'agent immobilier mais comme toute procédure, ce sera long et le résultat aléatoire.

salutations

Par **Caprilor**, le **25/04/2022** à **18:29**

Merci pour vos retours.

C'est quoi un délai long pour vous et pourquoi aléatoire ?

et la la vente peut elle être annulée si le vice de consentement est retenu par le juge ?

De plus, le notaire de la donation botte en touche en invoquant uniquement la possibilité d'intenter une action en justice (action en réduction) le jour de l'héritage si l'argent venait à manquer (ce qui est le cas à ce jour). Le notaire ne semble pas être inquiet de la valeur sous évaluée qu'il a confirmé dans son acte, pourtant il a un devoir de probité et de rigueur quant aux actes qu'il a rédigé. non ?

Lorenzo

Par **youris**, le **25/04/2022 à 19:09**

un délai long, c'est plusieurs mois, voire plusieurs années en cas d'appel et de pourvoi en cassation.

aléatoire, parce que le juge peut retenir ou ne pas retenir un vice du consentement qu'il vous faudra prouver.

Par **Marck.ESP**, le **28/04/2022 à 07:03**

Le notaire n'a pas tort et cela rejoint ce que je vous disais dès mon premier post, action en réduction quand viendra l'heure de la succession.

Par **Caprilor**, le **16/05/2022 à 17:48**

Bonjour,

Mon frère avant son décès et l'acte de donation en 2016 était diagnostiqué bipolaire en phase 3 (une des plus sévère) et à l'époque au niveau gestion il avait subi plusieurs escroqueries dont certaines allaires sont en cours d'instruction en justice.

Ma question est la suivante : l'acte de donation entre mon père et mon frère décédé peut il être frappé de nullité (incapacité juridique à recevoir - article 1131 du code civil).

Merci de nouveau pour votre retour.

Bien à vous,

Lorenzo

Par **youris**, le **16/05/2022** à **19:09**

avant son décès, votre frère était-il placé sous une mesure de protection de majeur incapable (tutelle, curatelle) ?

Par **Caprilor**, le **16/05/2022** à **19:24**

Non le jour de l'acte il n'était pas sous tutelle. Il l'a été plus tard en 2018 à la suite de son premier arrêt cardiaque.

En revanche il a fait plusieurs séjours dans des hôpitaux psychiatriques avant l'acte avec une maladie diagnostiquée.

Il a été placé après 2018 car en état végétatif sous la tutelle de ma belle sœur.

Selon l'art. 414-1 du code civil, pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit ?

Par **youris**, le **16/05/2022** à **20:32**

ce qui sera pris en compte, c'est l'état de votre frère le jour ou il a accepté cette donation, état qu'il vous sera difficile de prouver.

le notaire a du apprécier que votre frère était sain d'esprit ce jour là.

l'article 1130 du code civil indique :

L'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

Par **Caprilor**, le **16/05/2022** à **20:40**

Il y a des rapports de médecins sur son état de bipolarité. Cette maladie ne permet pas une stabilité avec en outre un traitement au lithium et des anti-dépresseurs lourds et le notaire jusqu'à preuve du contraire n'est pas compétent pour évaluer l'état de santé.

Il y a déjà 1 souci de consentement de mon père sur la valeur du bien, une erreur d'appréciation sur le montant validé par le notaire cela est confirmé récemment par un expert immobilier et judiciaire puis maintenant sur la capacité à recevoir de mon frère. Cela fait

beaucoup non ?

Par **Marck.ESP**, le **16/05/2022 à 22:36**

Comme suggéré le 22 avril, avez-vous vu un **avocat** spécialisé en droit de la famille et des successions ?

Par **Caprilor**, le **16/05/2022 à 22:59**

Non pas encore.

Par **youris**, le **17/05/2022 à 18:12**

selon vos messages, votre père était d'accord sur la valeur de la donation le jour de la donation. En sous évaluant la valeur de la donation, cela diminuait les frais de donation.

il faudra prouver que votre frère n'était pas sain d'esprit, le jour ou il a accepté la donation, je ne suis pas certain que la bipolarité de votre frère le jour de la signature de la donation soit suffisante pour faire annuler l'acte de donation, surtout que votre père était présent et n'aurait pas du faire cette donation si votre frère n'était pas sain d'esprit.

si vous voulez faire annuler cette donation par un tribunal, l'avocat est obligatoire.

Par **Caprilor**, le **17/05/2022 à 18:32**

Mon frère a sciemment minimisé la valeur de l'actif à des fins fiscales et patrimoniales. Mon père en est la victime, moins instruit sur ce type de chose.

Le notaire était au courant de la maladie de mon frère.

Maintenant tout ça reste à prouver avec l'aide d'un avocat.

Merci pour vos réponses et votre temps.

Par **Caprilor**, le **04/07/2022 à 19:33**

Bonsoir

Pour vous tenir informés.

J'ai fait expertiser le bien par un expert judiciaire à la demande de mon avocate. Valeur vénale rapportée au jour de la donation 202 K€ en lieu et place de 55 k€.

Voici les pistes de mon avocate qu'en pensez vous ?

Merci

- le notaire de la succession a sous évalué de manière notable (faute), le préjudice n'existe que si la succession de votre père devait se révéler criblée de dettes et vous obliger à renoncer à la succession

en effet au moment de la succession la donation devra être rapportée à la masse successorale et vous devriez obtenir la réduction

- le notaire de la belle-soeur : n'a pas demandé votre accord à l'aliénation

- la belle-soeur et ses enfants : fraude au droit des héritiers en vendant à votre insu