



pas de non action en reduction pour finaliser la vente

Par **pifpof**, le **23/08/2010** à **01:28**

Après avoir signer une promesse de vente concernant un appartement (donation entre vif). Mon notaire me demande de faire signer a mes oncles un document leurs faisant renoncer a une action en reduction. L'un d'eux refuse. Lors de la signature du compromis je ne savais pas qu'un telle document etait necessaire. Je ne refuse pas de vendre evidement mais l'acheteuse refuse d'acheter a present.

La necessite de ce document n'apparaissait pas dans les clauses suspensives.

L'acheteur peut il m'attaquer?

Puis je obliger l'acheteur a acheter?

Les notaires sont ils en fautes, de ne pas avoir stipule dans le compromis cette clause suspensive? Et si oui laquelle ? (notaire acheteur ou vendeur)?

Mon notaire a t il manque au devoir d'information?

Puis je attenter une action contre un notaire?

L'agence immobiliere peut elle reclamer sa commission et a qui?

Par **Domil**, le **23/08/2010** à **01:54**

A qui appartient le bien que vous vendez ?

Par **pifpof**, le **23/08/2010** à **01:58**

A moi, c'est une donation entre vif de ma grand mere

Par **Domil**, le **23/08/2010** à **02:21**

Oui, oui, j'ai compris après ce qui se passait. Et en fait, vous avez un notaire drolement compétent qui vous protège malgré vous. Vous pourrez le remercier chaudement.

Bon, voilà, votre grand-mère vous a donné un bien lui appartenant (son enfant dont vous êtes issu est mort ?). Ce bien a été estimé à une valeur X (certains petits malins pensent jouer un bon tour aux impôts en minorant la valeur du bien).

Aujourd'hui, vous vendez le bien, une valeur Y (surement supérieur à X)

Le premier risque c'est le fisc, qui risque de vous demander de payer les droits de donation sur la valeur Y (ça dépend de quand date la donation)

Le second c'est que la valeur Y du bien entame la réserve héréditaire des autres enfants du donateur. Donc vous serez obligé de rendre de l'argent à vos oncles lors de la succession s'ils intentent une action en réduction (la somme à verser dépendra aussi de la nature de la donation, en avance de part ou hors-part)

En aucun cas, ça ne gêne la vente, ni ne l'empêche. Votre notaire aurait pu ne rien dire, ne rien faire (sans commettre la moindre faute au niveau de la vente) et vous auriez eu l'heureuse surprise à la succession de votre grand-mère.

L'acheteur est en droit de vous contraindre à la vente au prix indiqué. Le refus d'un des oncles de renoncer à un de ses droits n'a aucun rapport avec la vente, n'est pas opposable à l'acheteur,

Bref, devant le refus, bien légitime d'ailleurs, de l'oncle, vous avez le choix de ne pas vendre (si l'acheteur accepte, s'il se renseigne, vous êtes foutu) ou de garder bien au chaud de l'argent le jour où vous devrez lui en rendre.