



Annulation vente garage et menace de plainte

Par **rainstars david**, le **10/03/2018 à 13:37**

Bonjour,

Après annulation de la vente de mon garage, les acheteurs (qui sont les actuels propriétaires) veulent porter plainte ou souhaite un rabais sur le prix de la location, que dois je faire?

Explications:

Il s'agit d'un acte de vente chez notaire sans compromis

Mon garage provenant d'une donation par mes parents, le notaire découvre que celui ci est protégé par une réserve au profit du droit de retour sur les biens donnés

Une semaine avant la date de signature le notaire envoie donc un email à mes parents pour procuration:

Votre fils va vendre son garage situé au /(..)

provenant que la donation que vous lui avez faite en septembre dernier.

A ce titre, en tant que donateurs, vous devez intervenir à l'acte de vente par lui, compte tenu de la réserve à votre profit du droit de retour sur les biens donnés.

A cette fin, je vous invite à trouver en pièce jointe une procuration que je vous remercie d'imprimer, dater et signer tous les deux et de me retourner scannée par mail (et l'original par voie postale).

Mes parents ont refusés de donner procuration,

je me suis vu dans l'obligation d'annuler la vente , j'en informe donc le notaire et les acquéreur,

réponse des acquéreurs:

Nous prenons connaissance ce matin, avec grande stupeur, de votre message.

Nous nous retrouvons, à ce jour, fort dépités et dépourvus, d'autant que pendant la durée de nos échanges de transaction, un autre garage était en vente dans la résidence, et pour lequel nous n'avons pas fait d'offre du fait de notre engagement avec vous pour l'achat de votre garage.

Nous avons accepté votre offre de vente, a un prix défini par les deux parties.

Toutes les nombreuses démarches nécessaires à la conclusion de cette vente étaient finalisées et la signature de l'acte de vente devait intervenir chez le Notaire MARDI 17 ...

Le Notaire nous a confirmé le problème posé par votre famille qui ne souhaite pas que vous

vous dépossédiez de votre patrimoine, ce qui s'entend concernant votre appartement, mais un peu moins pour un garage compte tenu de sa plus faible valeur.

De ce fait, nous subissons un réel préjudice ; nous pourrions entamer une procédure auprès du Tribunal afin d'obtenir un dédommagement, ce qui nous serait accordé.
Afin de préserver nos bonnes relations, nous n'engagerons pas d'action judiciaire.

Je reste locataire dudit garage n- situé ...

Au regard des désagréments et du préjudice subis, peut-être indépendant de votre propre volonté, mais réel, un geste financier sur le montant de la location serait le bienvenu.

Nous vous confirmons que le rendez-vous chez le Notaire prévu le MARDI ... pour la signature de la vente de votre garage est donc annulé, sauf réflexion et décision contraire de dernière minute de votre famille.

Bonne Journée

j'en informe le notaire est je demande si ils peuvent effectivement porter le litige en justice, réponse du notaire:

Bonjour M. X

M. et Mme XX pourraient faire prouver en justice qu'il y a bien eu accord sur la chose et sur le prix, que la vente est ainsi parfaite mais que vous refusez de vendre, afin d'obtenir la vente en justice. Cependant l'intervention de vos parents et sœur resterait nécessaire pour sécuriser les acquéreurs. Ils pourraient certainement alors demander des dommages-intérêts, pour préjudice matériel correspondant aux loyers à verser pour louer le garage jusqu'à ce qu'ils en trouvent un nouveau à acquérir.

D'après leur message, ils souhaitent plutôt un geste de votre part sur le montant du loyer du garage.

De notre côté, nous avons également passé plusieurs heures sur la constitution du dossier et la rédaction de l'acte pour 0€...

Dois me plier a la demande du la baisse du prix des loyer?

aussi pensez vous qu'il y a un moyen de vendre le garage sans notaire (sous seing privé) et donc sans procuration de mes parents?

merci d'avance pour votre réponse

Par youris, le 10/03/2018 à 13:49

bonjour,

vous ne pouvez pas vendre un bien immobilier sans passer par un acte authentique donc sans notaire.

en outre il existe dans l'acte de donation une interdiction d'aliéner que vous devez respecter sous peine de voir la vente annulée, mais avec cette clause aucun notaire n'établira un acte

de vente.

comme vous êtes responsable de cette situation, les ex-acquéreurs peuvent vous demander la réparation de leur préjudice y compris en passant par la case tribunal.

suivez les conseils de votre notaire qui attire votre attention sur le fait qu'il a travaillé sur ce dossier pour 0 € à ce jour et qu'il ne tardera pas à vous présenter la facture.

salutations

Par **rainstars david**, le **10/03/2018** à **13:53**

Merci beaucoup pour votre réponse,
je comprends,

il y a faute du notaire aussi qui aurait dû me dire qu'il fallait l'accord de mes parents et le notaire n'aurait pas dû établir cet acte de vente et laisser un espoir aux acheteurs. Hélas, peu de choses à faire contre un notaire

Par **youris**, le **10/03/2018** à **14:04**

ce n'est pas le notaire qui est en cause, c'est vous qui voulez vendre un bien reçu par donation qui contient une clause vous interdisant de vendre, acte de donation que vous avez signé et dont vous avez reçu un exemplaire, clause très courante dans les actes de donations. d'ailleurs c'est le notaire qui en préparant l'acte, vous a prévenu de cette clause qui n'est pas, à mon avis, un droit de retour en cas de prédécès du donataire mais une clause d'inaliénabilité.

je crois que vous n'êtes pas très au fait des ventes de biens immobiliers car vous ne poseriez pas la question de vendre votre garage sans passer par un notaire.

vous n'avez qu'à convaincre vos parents de donner leurs autorisations de vendre ce garage.

Par **rainstars david**, le **10/03/2018** à **14:27**

Effectivement je débute et par déduction très naïf!

Lors de la donation je n'ai pas lu les clauses et personnes ne m'a tenu informé

Je ne savais pas que je n'avais que l'usufruit, et mes parents habitent à l'étranger, nous avons peu d'échange, après la donation, je pensai pouvoir disposer du bien comme je l'entends,

à aucun moment j'ai été informé de la réserve au profit du droit de retour sur les biens donnés. Aussi j'ai dû demander l'acte de propriété à plusieurs reprises au notaire de mes parents que j'ai reçu deux mois après la signature.. Bref, vous avez raison, il faut toujours faire attention et tout ceci en est de ma responsabilité, je vais donc baisser le prix du loyer comme demandé par les acquéreurs,

ma naïveté m'aura fait perdre les frais dossier(36€) et le diagnostique + baisse du loyer -10€ par mois, comme quoi une erreur d'inattention peut coûter cher.

aussi, pour la déposition de plainte par les acquéreurs, pensez-vous qu'ils y a un délai? car à terme j'aimerais récupérer le garage, dois-je attendre par exemple 1 an?

effectivement avec ce litige ils semblent pouvoir me mettre la pression avec cette menace de plainte

david - il y a 32 min

Par **janus2fr**, le **10/03/2018 à 15:17**

Bonjour,

Il n'est pas question de plainte ici ! Votre affaire n'est pas du pénal. Vous n'avez pas volontairement cherché à escroquer ces personnes !

C'est purement du civil. Les acquéreurs pourraient éventuellement saisir le tribunal pour faire valoir un préjudice et demander un dédommagement. Nul ne peut, d'ailleurs, prévoir ce que serait la décision du juge en la matière...

Gardez la tête froide et ne vous laissez tout de même pas tirer par le bout du nez par ces personnes qui ont trouvé là un moyen de pression sur vous...

Par **rainstars david**, le **10/03/2018 à 15:21**

Merci Janus2fr,

je trouve effectivement leur démarche non loin du chantage ;-(

Par **rainstars david**, le **10/03/2018 à 15:24**

une autre personne m'a répondu sur un autre site,

je pense que je vais aller voir un avocat lundi car tout et son contraire dans les réponses, je suis un peu perdu du coup

réponse sur Yhoo:

Si j'en crois ce que je lis votre notaire est d'une dangereuse incompétence. Si vos parents vous ont donné le bien, avec la réserve que le bien leur revient si vous mourrez avant eux, alors vous pouvez le vendre. En cas de décès c'est alors le prix de vente du garage qui leur reviendra.

Si donc j'ai bien compris c'est le notaire qui vous doit un dédommagement, suivant la procédure décrite.

" Que faire si je suis mécontent de mon notaire ?

Avant d'adresser une réclamation à la chambre départementale, essayez d'élucider le problème avec le notaire. S'il reconnaît avoir commis une erreur, il pourrait ouvrir un dossier

d'assurance responsabilité civile, en vue de l'examen au fond de votre dossier par l'assureur.

Si le notaire ne répond pas ou si sa réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez saisir le Président de la chambre départementale (par courrier) qui a le pouvoir d'obtenir toutes les informations nécessaires sur votre dossier afin de s'assurer de la manière dont il a été traité. Le Président de la chambre départementale doit vous apporter une réponse. Pour obtenir ses coordonnées, il vous suffit de consulter la liste des chambres des notaires.

Si celle-ci ne vous satisfait pas, il vous sera toujours possible de saisir le Procureur de la République."

Je cite ce qui est dans les liens.

"Mais ce droit de retour prévu par la loi n'empêche pas le bénéficiaire de la donation de vendre, de donner ou de léguer le bien. Dans ce cas, c'est le prix de vente, ou la valeur du bien, qui est " rendu " aux parents."

"Le droit de retour légal permet aux parents de reprendre les biens qu'ils ont donnés à leur enfant si celui-ci meurt sans descendants. En effet, les parents ne sont pas des héritiers réservataires.

En pratique, le parent donateur prévoit souvent dans l'acte de donation une clause de retour conventionnel.

Lorsque le droit de retour ne peut pas s'exercer en nature (retour du bien donné), il s'exécute en valeur (montant du bien donné), dans la limite de l'actif successoral."

Par **janus2fr**, le **10/03/2018 à 15:30**

Youris vous en a parlé plus haut. Il est probable que la donation ait été assortie d'une clause d'inaliénabilité. Ce n'est pas la clause de retour qui vous empêche de vendre, mais cette clause d'inaliénabilité si elle existe bien. Vous êtes le mieux placé pour relire l'acte de donation...

Par **rainstars david**, le **10/03/2018 à 16:07**

effectivement,
et concernant pour saisir le tribunal et demande de dédommagement, pensez vous qu'ils y a un délai? car à terme j'aimerais récupérer le garage,
dois je attendre par exemple 1 an?
ou une fois le nouveau contrat de location signé, je pourrai effectuer la résiliation du bail sans craindre de préjudice

Par **rainstars david**, le **10/03/2018 à 17:17**

Janus2fr

youris

Je viens de lire les clauses, sauf erreur de ma part je ne vois pas de clause d'inaliénabilité, ou alors j'ai raté quelque chose, pouvez vous me dire ce que vous en pensez? merci beaucoup

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par le DONATAIRE

d'exécuter les charges de la présente donation, la donation sera révoquée

de plein droit en dépit des termes de l'article 956 du Code civil, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter adressé par le DONATEUR ou son représentant, resté sans effet. Les frais, droits et émoluments engendrés par cette révocation seront à la charge du DONATAIRE qui s'y oblige dès à présent.

DROIT DE RETOUR

Le DONATEUR réserve

expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés, pour le cas où le DONATAIRE

viendrait à décéder avant lui sans enfants ou descendants

(légitimes, naturels ou adoptifs) et pour le cas où les enfants ou descendants du DONATAIRE viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le DONATEUR.

Cette réserve ne mettra pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le DONATAIRE a pu ou pourra faire en faveur de son conjoint.

EXCLUSION DE COMMUNAUTTE

Le DONATEUR

stipule

expressément, comme condition de la présente donation, que

LE BIEN restera propre à Monsieur Franck xx le DONATAIRE, avec toutes les conséquences attachées à cette qualification,

quel que soit le régime et les conventions matrimoniales que ce dernier adopterait s'il venait à se marier.

MODALITES DE LA DONATION

RAPPORT

La présente donation sera rapportable par moitié à la succession de chaque DONATEUR.

Les parties déclarent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales en vigueur lors du décès de chaque DONATEUR,

pour le rapport à faire par le DONATAIRE à raison de la présente donation.

Par **youris**, le **10/03/2018** à **17:21**

dans votre message de 14h27 vous écrivez:

" Je ne savais pas que je n'avais que l'usufruit, "

pourquoi écrivez-vous cela ?

Par **rainstars david**, le **10/03/2018 à 17:27**

je me suis trompé désolé youris,

alors vous en pensez quoi , d'après ce que je comprends dans les clauses, rien ne m'empêche de vendre?

Par **youris**, le **10/03/2018 à 20:16**

selon les éléments que vous citez, je ne vois pas de clause d'inaliénabilité.
posez la question à votre notaire.

Par **rainstars david**, le **17/03/2018 à 12:13**

Bonjour,

J'ai donc posé la question a mon notaire et le problème semble tout autre,

voici ça réponse:

Bonjour,

Ce n'est pas le droit de retour aux parents donateurs qui empêche un donataire de vendre le bien donné, c'est l'action en réduction que les héritiers réservataires (votre sœur) peuvent engager sur le bien donné .

Voici quelques explications :

« La circulation de ce type de bien obéit à un régime particulier qui impose au praticien de prendre des précautions supplémentaires, tout particulièrement au regard de l'actuel article 924-4 du Code civil :

En vertu de ce texte et dans l'hypothèse d'une libéralité réductible (pour atteinte à la réserve héréditaire), l'héritier réservataire peut exercer l'action en réduction ou en revendication contre le tiers détenteur du bien donné (en nature). Cette action est néanmoins subordonnée à la discussion préalable des biens du débiteur de l'indemnité en réduction (le donataire ayant reçu « trop ») et à son insolvabilité. En effet, la réduction poursuivie par les cohéritiers s'effectue normalement par le versement d'une indemnité et non plus en nature (C. civ., art. 924) ; Néanmoins, la réduction en nature reste possible, cette créance d'indemnité de réduction bénéficie d'une « garantie réelle » sur le bien lui-même qui a été donné.

Il existe donc un risque réel à acquérir un bien d'un vendeur qui l'a reçu par libéralité. Ce que savent bien les notaires.

Sans en avoir toujours conscience, l'acquéreur d'un bien donné est dans une situation d'insécurité. Si l'indemnité de réduction n'est pas réglée par le donataire, l'héritier

réservataire, créancier de cette somme, peut se retourner contre le tiers détenteur en revendication du bien donné. C'est alors la propriété même de l'acquéreur qui s'en trouve contestée et remise en cause, sauf à ce qu'il soit en mesure de désintéresser (lui-même !) le créancier. Le tiers acquéreur est ainsi subsidiairement obligé à la dette de son vendeur à charge ensuite d'exercer un recours contre lui.

Cependant, le risque qui pèse sur le détenteur d'un bien acquis du donataire n'est pas inéluctable, il peut être surmonté par l'intervention du donateur et de l'ensemble des héritiers réservataires à l'acte de vente pour consentir à la vente et renoncer à agir contre le tiers acquéreur.

C'est donc naturellement au notaire en charge de la vente qu'il revient d'anticiper ce risque en dressant une origine de propriété fidèle et, s'il apparaît que le bien vendu a précédemment fait l'objet d'une donation, d'alerter l'acquéreur pour prendre les dispositions nécessaires, en faisant intervenir le donateur et l'ensemble des héritiers réservataires aux fins de consentir à la vente et de renoncer à agir contre le tiers acquéreur.

Cette nouvelle institution est de nature à modifier profondément les rapports au sein de la famille car elle ouvre la voie à de redoutables jeux de pressions, non seulement de façon immédiate en donnant une prise patrimoniale à l'autorité du de cujus sur ses descendants, mais aussi entre ceux-ci, qu'ils soient ou non de même degré.

Sans doute le système fonctionnera-t-il de façon satisfaisante dans les familles où règne la concorde mais ce système ouvre la porte à un retour de l'autoritarisme du pater familias, car il ne faudrait pas oublier que, dans tous ces contrats, le de cujus est le seul maître du jeu : parce qu'il ne recherche pas de contrepartie, mais à distribuer ses biens, il n'y a guère de marge pour une négociation équilibrée. »

Aussi, je suis désolée mais nous ne pouvons malheureusement pas nous passer de l'autorisation ni de vos parents donateurs ni de votre sœur.

Par **beatles**, le **19/03/2018** à **18:17**

Bonsoir,

Je ne comprends pas que l'on puisse vous imputer la moindre responsabilité dans cette affaire.

Vous dites qu'il n'existe aucun compromis et vous n'êtes pas un professionnel du droit ; et il faut bien lire, si ce n'est relire, avec attention les explications « techniques » de votre notaire.

Autant pour moi, votre cas démontre qu'il n'existe pas que des notaires je-m'en-foutistes.

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du jeudi 12 mai 2016

N° de pourvoi: 14-29959

Publié au bulletin

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique ;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Condamne M. Z... et la SCP A... aux dépens ;

A..., et les condamne à payer à Mme X... la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera trans-mis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze mai deux mille seize.

M. Z... et la SCP A = notaires !

Cela s'appelle un arrêt de principe parce qu'il s'applique à tous manquements d'un notaire.

Dans le même sens soit une jurisprudence constante :

*Cour de cassation
chambre civile 1*

Audience publique du mercredi 29 juin 2016

N° de pourvoi: 15-15683

Publié au bulletin

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que le notaire, tenu professionnellement de s'assurer de l'efficacité des actes qu'il rédige et d'éclairer les parties sur leur portée, leurs effets et leurs risques, doit vérifier par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, l'étendue et la teneur des droits réels dont il authentifie la vente ;

Condamne la SCP Aurore Z...et Julien A...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera trans-mis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Votre notaire a bien appelé votre attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique. Il a vérifié par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, l'étendue et la teneur des droits réels dont il authentifie la vente.

Il y a bien chantage des ex futurs acquéreurs.

Cdt.

Par **beatles**, le **19/03/2018** à **20:41**

Bonus :

Si votre notaire fait référence aux articles 924 et 924-4 du Code civil, il ne faut pas oublier l'article 1128 qui pose trois conditions pour qu'un contrat soit valable : 1) *le consentement des parties* ; 2) *leur capacité de contracter* ; 3) *un contenu licite et certain*

.

Ce qui signifierait qu'un contrat verbal serait l'égal d'un contrat écrit... mais encore faut-il le prouver, car l'on ne trouve pas toujours un témoignage fiable (notaire par exemple).

Dans votre cas le notaire ne peut pas témoigner d'un contrat puisque lui-même apporte la preuve de son impossibilité.

De toute façon l'on n'a pas à faire à une rupture abusive comme l'a constaté dans cet arrêt la Cour de cassation (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024703>).

Mais n'oublions pas que nous avons à faire à une vente et dans ce cas c'est l'article 1582 du Code civil qui s'impose : « *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. **Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.*** »

Ce qui exclut tout contrat verbal.