



Annulation de la vente de ma part d'heritage

Par Visiteur

En 1996 mon frère achète ma part d'un appartement que l'on avait en indivision. Vente fait chez un notaire par un acte authentique.

En 2001 un enfant naturel se fait connaître(26 ans après la mort de notre père)et réclame sa part sur la valeur 2008 de l'appartement.

Or je ne suis plus dans la succession depuis 1996.

Je lui ai proposé de lui donner sa part sur la valeur de l'appartement en 1996 car je n'ai pas profité des plus values immobilières. Il a refusé.

Suis-je couvert par la vente ? Peut-elle être annulée 19 ans après. Quelle est la responsabilité du notaire? On me dit que sorti de la succession, je ne dois rien si la vente n'est pas annulée ?

merci pour votre aide.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

En effet, jusqu'à la loi du 23 juin 2006, il était généralement admis que la nullité du partage pour omission d'un indivisaire est une nullité absolue (BEUDANT et LEREBOURS-PIGEONNIÈRE, op. cit., t. 5 bis, nos 898 et s. ; PLANIOL et RIPERT, op. cit., t. 4, no 684 ; en ce sens, semble-t-il, V. Req. 21 mars 1922, préc. supra, no 427 ; contra : AUBRY et RAU, op. cit., t. 10, § 626, texte et note 3-2).

La loi du 23 juin 2006 a assouplit ce régime en considérant que la nullité n'était pas automatique et que l'héritier pouvait seulement demander à obtenir sa succession en valeur comme ce que vous lui avez proposé.

Malheureusement, la loi du 23 juin 2006 n'étant pas rétroactive, il convient d'appliquer la loi applicable au jour de l'ouverture de la succession. Autrement dit, l'héritier qui avait été omis peut demander la nullité du partage et donc, la nullité de la vente de l'appartement.

Le notaire n'engage pas sa responsabilité.

En synthèse, vous n'avez eu pas de chance: Vous ne bénéficiez pas de la loi du 23 juin 2006 qui a supprimé le régime de la nullité absolu en cas d'omission d'un héritier. Vous ne bénéficiez pas non plus de la loi du 17 juin 2008 qui a réduit le délai de prescription pour réclamer une succession à 10 ans (Application de l'ancien article 789 qui prévoit un délai de prescription de 30 ans).

Bref, vous bénéficiez d'un régime archaïque datant de 1804 en votre défaveur. Je vous conseille tout de même de consulter un avocat spécialisé. Le droit des successions est un Droit très complexe et je dois vous avertir qu'il y a beaucoup de mauvais avocat en la matière.

Bien cordialement.

Par Visiteur

J'ai bien compris que c'était l'ancien régime qui s'appliquait. Mais comme mon demi frère demande sa part sur la valeur de l'appartement en 2008 et que j'ai vendu sur la valeur 1996 j'ai donc intérêt à ce que la vente soit annulée car ma part sera réévaluée. Que devient les frais payés au notaire en cas d'annulation de la vente ?

Merci pour votre réponse, j'y vois un peu plus clair.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

tQue devient les frais payés au notaire en cas d'annulation de la vente ?

S'agissant des frais de rédaction d'acte, le notaire va les garder. S'agissant des impôts et des différentes taxes, il y a malheureusement prescription et vous ne pouvez prétendre à récupérer ces sommes (prescription de 10 ans en matière fiscale).

Bien cordialement.