



## Civil vente d'un bien immobilier succession

-----  
Par Visiteur

EN décembre 2002 mon oncle célibataire m'a vendu un mazot avec en règlement du prix 15500? à l'acte chez le notaire et 45000? prévu en règlement à terme: maxi 5 ans soit 12 2007 au maximum.(cette vente à terme est spécifiée dans l'acte du notaire)

Je n'ai pas réglé cette somme car il y avait une intention libérale des le départ (j'ai des reçus signés par mon oncle mais il n'a pas encaissé les chèques correspondants)

Mon oncle est décédé en 06 2010 et sa succession me demande de verser cette somme.

Quelle est ma situation sur le plan juridique ?

célibataire sans enfants il n'y a pas de quotité indisponible dans la succession, je n'étais pas en contentieux avec mon oncle au contraire,

A mon avis il est facile de prouver le caractère libéral de la vente et un juge peut l'interpréter comme une donation avec peut être un impact fiscal pour moi .

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

EN décembre 2002 mon oncle célibataire m'a vendu un mazot avec en règlement du prix 15500? à l'acte chez le notaire et 45000? prévu en règlement à terme: maxi 5 ans soit 12 2007 au maximum.(cette vente à terme est spécifiée dans l'acte du notaire)

Je n'ai pas réglé cette somme car il y avait une intention libérale des le départ (j'ai des reçus signés par mon oncle mais il n'a pas encaissé les chèques correspondants)

Mon oncle est décédé en 06 2010 et sa succession me demande de verser cette somme.

Quelle est ma situation sur le plan juridique ?

Qui est célibataire, sans enfant? Vous ou votre oncle? Qui a demandé l'ouverture de la succession? Quels sont les héritiers de l'oncle?

A mon avis il est facile de prouver le caractère libéral de la vente et un juge peut l'interpréter comme une donation avec peut être un impact fiscal pour moi .

Ce qui n'aurait en soi aucun intérêt. Si le notaire vous demande de rapporter cette somme à la succession, c'est précisément parce qu'il y a un caractère libéral. S'il cela avait été une véritable vente, le notaire ne vous demande absolument rien.

Il y a ici bien une intention libérale qui est manifeste; il s'en suit que vous devez rapporter cette somme à la succession. Pour les impôts, il s'agit d'une donation dissimulée ce qui entraîne de lourdes sanctions fiscales. Mais la sanction n'est pas automatique, espérons que personne n'éveille leur attention.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

C'est mon oncle qui était célibataire, ses héritiers sont ses frères et soeurs, moi je ne suis pas héritier.

donc est-ce que la succession peut exiger le règlement d'une créance de mon oncle à mon égard sachant qu'il n'a rien fait lui même de son vivant ?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

c'est mon oncle qui était célibataire, ses héritiers sont ses frères et soeurs, moi je ne suis pas héritier.  
donc est-ce que la succession peut exiger le règlement d'une créance de mon oncle à mon égard sachant qu'il n'a rien fait lui même de son vivant ?

C'est délicat, je m'explique.

Dans la mesure où vous deviez officiellement régler cette dette, et qu'il n'y a pas prescription, les héritiers de votre oncle sont tout à fait en droit d'exiger le règlement de cette dette puisqu'il dispose à cette fin de "toutes les actions" dont votre oncle était bénéficiaire. Il peuvent donc vous assigner en règlement de la dette.

Le problème est qu'une intention libérale était présente. Il s'agit ici donc de ce que l'on appelle en droit civil, une simulation. Le principe de la simulation est que vous faites juridiquement une vente, alors qu'en réalité cela cache une donation.

Ces donations, à condition qu'elles soient faites par des personnes capables et qu'elles ne violent pas des règles d'ordre public, sont parfaitement valables (comp. R. SAVATIER, note sous Req. 1er juin 1932, 2e esp., DP 1932. 1. 169).

En conséquence: Si vous pouvez démontrer que votre oncle n'a jamais entendu récupérer l'argent, alors il s'agit bien d'une donation déguisée et cette dernière est parfaitement valable.

Aussi, je vous invite à prendre un avocat afin de bien constituer un dossier qui tienne la route devant le notaire.

Très cordialement.