



Apport bien immobilier

Par Dianetilt

Bonjour,

. Historique matrimonial et immobilier :

- 1973 : Mariage de mes parents sous le régime de la séparation de biens (acte du 23 août 1973 reçu par Maître L).
- 1977 : Acquisition par mon père seul de la maison située au 397 Chemin des Aunets à Tour-en-Sologne (acte du 30 mars 1977 reçu par Maître M). Ce bien est donc un bien propre de mon père.
- 2023 : Changement de régime matrimonial par acte du 20 mars 2023 reçu par Maître B, adoptant la communauté universelle avec attribution intégrale au survivant.

2. Le problème fondamental : l'absence de publicité foncière

- Le changement de régime matrimonial de 2023 n'a jamais été publié au Service de la Publicité Foncière de Blois.
- Preuve : Le certificat officiel du SPF de Blois en date du 17 septembre 2025 atteste qu'aucune formalité concernant cet acte n'a été enregistrée (pièce jointe).
- Conséquence : Le changement de régime est inopposable aux tiers (héritiers, créanciers) en application de l'article 1300-3 du Code de procédure civile.

3. La dissolution de la communauté et l'acte irrégulier

- La communauté s'est dissoute au décès de mon père le 19 mai 2025 (article 1441 du Code civil).
- Malgré cela, Maître B a fait signer le 10 juillet 2025 un acte d'"apport à la communauté" de la maison, acte juridiquement irrecevable puisqu'intervenu après dissolution de la communauté.

4. La situation actuelle selon la loi

- Faute de publicité foncière, le régime applicable reste la séparation de biens.
- La maison de Tour-en-Sologne reste donc un bien propre de mon père dans sa succession.
- La succession n'est pas liquidée et je suis héritier de mon père.

L'apport post mortem étant impossible puisque d'après l'article 1441 la communauté universelle est dissoute au premier décès, l'apport de la maison aurait obligatoirement dû être fait du vivant de mon papa pour figurer dans la communauté universelle?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Les héritiers ne sont pas des tiers, ce sont des ayant-droit à titre universel. Les actes accomplis par le défunt dont ils héritent leur sont opposables même s'ils n'ont pas été publiés.

Par Dianetilt

Pouvez vous développer votre propos en sachant qu'il y a un cadre légal pour faire entrer un bien immobilier qui était un bien propre dans une communauté universelle.

Par CLipper

Bonjour Dianetilt,

Juste pour ne pas enfreindre la loi (je sais que vous ne faites rien de mal) mais il vous faut cacher les noms des personnes intervenant dans votre historique.

Laisser seulement les initiales ou les désigner par A ou B ou C...

Par CLipper

Avez vous ete averti de la demande de changement de régime matrimonial de votre pere en 2023 ?

Par Rambotte

Bonjour.

Mon analyse, qui vaut ce qu'elle vaut.

Comme vous le dites, la publicité foncière sert à rendre opposable aux tiers la propriété des biens. Mais le contrat de mariage a bel et bien opéré un changement de propriété. Les biens sont réellement devenus communs, en vertu de la communauté universelle. Le contrat de mariage n'est pas frappé de nullité par défaut de publication de la modification de propriété.

Dès lors, le notaire serait fondé de faire publier une attestation immobilière après décès indiquant :

1° que le bien est devenu commun au couple par suite du changement de régime matrimonial en communauté universelle,
2° que le bien est ensuite devenu propriété de la veuve en vertu de la clause d'attribution intégrale de cette communauté universelle.

Des analyses d'autres intervenants ?

Par Rambotte

Et effectivement, vous n'êtes plus un tiers, et tout vous est opposable.

Par Rambotte

Pouvez vous développer votre propos en sachant qu'il y a un cadre légal pour faire entrer un bien immobilier qui était un bien propre dans une communauté universelle.
Le cadre légal, cela me semble être le contrat de mariage en communauté universelle qui a eu pour effet que, par définition de cette communauté, tous les biens, sauf ceux qui sont propres par nature, sont rentrés dans la communauté.

Par Dianetilt

Ce n'est pas le fond du pbm ce que je demande c'est juste concernant l'apport de la maison qui doit être réalisé ante mortem et pas post mortem.

Par Rambotte

L'apport est bien fait antérieurement, puisque c'est le contrat de mariage en communauté universelle qui a effectué l'apport (par définition de la communauté universelles, tous les biens propres sont apportés).

L'acte qu'il s'agit de publier aujourd'hui n'est que le constat que cet apport a existé et a conduit à une mutation de propriété au jour du contrat. Ce constat peut avoir lieu après décès.

Par Nihilscio

J'adhère pleinement à l'analyse de Rambotte. L'apport de la maison a été réalisé ante mortem par le changement de régime matrimonial qui est bien antérieur au décès. Que le constat du changement de régime soit tardif n'a pas de

conséquence sur sa validité. Il pourrait avoir des conséquences sur les droits des tiers pour qui un changement de régime matrimonial aurait nui à leurs intérêts.

Par Dianetilt

Intrinsèquement l'apport d'un bien immobilier propre est légalement impossible post mortem, il suffit de regarder les textes de loi, au pire allé il eut fallu que la maison apparaisse nominativement dans la liquidation de régime ve qui n'a pas été fait du tout non plus.

Par Nihilscio

Ce ne sont pas les participants au forum qu'il faut convaincre mais votre mère avec qui vous allez entrer en conflit. Qu'en pense votre avocat ?

Par Rambotte

C'est le contrat de mariage qui a réalisé l'apport. L'apport est ante mortem. L'acte dont vous parlez ne réalise pas l'apport, il en fait la publicité. La publicité tardive post mortem est possible.

Je relis votre premier message qui en fait ne comporte aucune question, sinon une validation de votre analyse, que vous estimez en fait non contestable.

Prenez un avocat et exposez-lui votre théorie. De toute façon, un tel litige ne peut se résoudre qu'en assignant votre mère au tribunal, avec représentation par avocat obligatoire.

Mais peut-être en avez-vous déjà vu un, et son analyse peu optimiste vous amène à chercher des confirmations sur des forums.

Par Dianetilt

Juste pour le principe pour montrer à quel point il est simple de méconnaître les textes et doctrine.....

" Dès lors, aucun apport ne peut être valablement réalisé postérieurement au décès, puisque la communauté n'existe plus juridiquement;
? Un bien resté propre au moment du décès entre dans la succession du défunt et ne peut plus être transféré dans un patrimoine commun inexistant."

4. Conséquence juridique
Tout apport post-mortem présumé ou non formalisé :
? Est juridiquement nul ou inopposable à la succession;
? Ne produit aucun effet légal à l'égard des héritiers, du notaire liquidateur ou des tiers;

Sur le fondement de l'article 1441 du Code civil, l'apport d'un bien immobilier propre dans la communauté universelle doit impérativement être réalisé

du vivant des deux époux,
dans un acte notarié
expressément spécifié, et
publié auprès du service de
publicité foncière.
En l'absence de ces
formalités avant le décès, le
bien demeure propre et entre
dans la succession du
défunt. Aucun apport
postérieur n'est
juridiquement valable.

Voilà voilà

Par Rambotte

Quel est le but de votre premier message, puisque vous êtes sûr de vous ? Qu'attendez-vous d'un forum ?

PS J'ai tenté une recherche dans un moteur (google) sur l'expression exacte "l'apport d'un bien immobilier propre dans la communauté universelle".
Aucun résultat trouvé.

De même pour l'expression "Aucun apport postérieur n'est juridiquement valable". Et deux autres encore.

D'où sort votre texte ? Qui ne semble pas référencé (bientôt, la présente discussion sur le forum sera référencée).

Par CLipper

Bonjour,

Donc vous avez déjà un avocat.
Si vous avez la certitude avec vous, ce qu'il faudrait c'est convaincre Maître B qu'il a tort mais vu que, d'après ce que vous dites, il fait un truc pas réglo aujourd'hui pour cacher son truc pas réglo d'il y a 2 ans donc ça va pas être facile de lui faire changer d'avis sans passer par la justice.

(au moment de la demande de changement de contrat, vous aviez accepté ?)

Je viens de voir qu'une histoire de changement en universelle est allée jusqu'à une question au conseil constitutionnel par la cour de cassation !

Par CLipper

Rambotte , il faut ggler contentieux changement communauté universelle.
Ça va jusqu'au conseil constitutionnel parce que ça touche à la constitution...

Ajout : vous avez vu le 1441 Cc ?
Ah oui, c'est vrai ya l'intégrale au survivant. Désolé.

Par Dianetilt

Cherchez l'article 1441 c'est tout simple, tout est dit

Par CLipper

Dianetilt,

pourriez vous répondre à ma question ?
Vous êtes vous opposé au changement en 2023 ?

La communauté universelle de vos parents est avec une clause d'attribution intégrale au survivant (du premier defunt et donc apres le deces).

Faut peut etre chercher ailleurs la " solution" d'ou ma question.

Par Isadore

Bonjour,

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042431]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042431[/url]

L'acte sous signature privée, reconnu par la partie à laquelle on l'oppose ou légalement tenu pour reconnu à son égard, fait foi entre ceux qui l'ont souscrit et à l'égard de leurs héritiers et ayants cause.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042441]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042441[/url]

L'acte qui n'est pas authentique du fait de l'incompétence ou de l'incapacité de l'officier, ou par un défaut de forme, vaut comme écrit sous signature privée, s'il a été signé des parties.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042436]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042436[/url]

L'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté.

En cas d'inscription de faux, le juge peut suspendre l'exécution de l'acte.

Le contrat de mariage de vos parents fait foi en qualité d'acte authentique et la propriété du bien a bien été transférée.

Et dans le cas où il ne serait pas authentique à cause d'un défaut de forme ou d'une formalité non accomplie, il s'impose à vous en tant qu'acte sous seing-privé.

Et ce sans compter le principe du "mort saisit le vif", article 724, tout ça.

D'où les décisions de la Cour de cassation qui rappellent des trucs comme "l'acte de vente sous seing privé produit tous ses effets entre les cocontractants".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042619111]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042619111[/url]

Ou encore le fait que les parties sont tenues par leurs engagements, publication à la publicité foncière ou pas :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043759623]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043759623[/url]

Voilà voilà aussi

D'où sort votre texte ?

Bonjour Rambotte, à la base d'une intelligence artificielle, il a ensuite été un peu remanié pour faire plus "humain"... ou d'un être humain programmé pour faire de la génération automatique de texte.

Par Dianetilt

La question a été posée à un avocat et à un notaire....

J' ai donc mis gentiment en copie les informations et par exemple le texte transmis dans ma question.

Après il y a bcp d'autres textes....

Voilà voilà

Par Rambotte

Cherchez l'article 1441 c'est tout simple, tout est dit

Article 1441

La communauté se dissout :

- 1° par la mort de l'un des époux ;
- 2° par l'absence déclarée ;
- 3° par le divorce ;
- 4° par la séparation de corps ;
- 5° par la séparation de biens ;
- 6° par le changement du régime matrimonial.

En quoi cela sert-il à la discussion sur la validité ou non de la transmission de propriété lors du contrat de mariage en communauté universelle ?

Par Dianetilt

Encore et toujours le pbm d'absence de publicité foncière qui fait que la maison n'a jamais glissée dans la communauté universelle et que comme je le disais post mortem c'est impossible

Par Isadore

C'est le contrat de mariage qui fait entrer le bien dans la communauté universelle. C'est marqué dessus.

La publicité foncière se borne à enregistrer un acte afin qu'il soit opposable aux tiers.

Relisez les articles de loi que je vous ai cités.

Par Dianetilt

Non, l'apport d'un bien immobilier propre est assujéti à un apport ante mortem et pas post où a minima le bien propre la maison en l'occurrence aurait dû pour éviter les publicités foncière où décaler l'obligation donc à condition que la maison eut été identifiée nominativement dans le changement de régime ce qui n'est pas le cas.

Par Rambotte

Vous avez en main le contrat de mariage ?

Il doit y être écrit noir sur blanc que tous les biens propres des époux deviennent des biens communs. C'est de genre de phrase qui fait du contrat de mariage l'acte d'apport, puisqu'il décrit la volonté des époux que tous leurs biens deviennent commun, définition de la volonté d'apporter.

Par Rambotte

à condition que la maison eut été identifiée nominativement
Il existe la communauté conventionnelle, où les époux peuvent définir spécifiquement des biens devant être apportés. Mais en communauté universelle non exclusive, les biens peuvent valablement être décrits génériquement comme "tous les biens présents ou à venir des deux époux", sans qu'ils soient nominativement désignés.

Par Dianetilt

Il s'agit d'un bien acquis en bien propre par mon père en 1977 ils étaient mariés sous le régime de la séparation de biens jusqu'à 2023

Par Nihilscio

Votre père a acquis un bien propre en 1977.

En 2023 il a convenu par acte notarié avec votre mère la constitution d'une communauté universelle avec attribution intégrale au survivant qui faisait entrer dans le patrimoine de cette communauté tous les biens qui étaient jusqu'alors propres à chacun des époux.

En 2025, sous l'effet de cette convention, la maison acquise par votre père en 1977 est devenue à son décès en 2025 un bien appartenant en propre à votre mère.

La sanction du défaut de publicité est indiquée à l'article 30 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncières : Les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers ?

Un héritier est, comme en dispose l'article 724 du code civil, saisi de plein droit des biens, droits et actions du défunt et, comme en dispose l'article 785, l'héritier universel ou à titre universel qui accepte purement et simplement la succession répond indéfiniment des dettes et charges qui en dépendent.

Il n'est tenu des legs de sommes d'argent qu'à concurrence de l'actif successoral net des dettes.. Autrement dit il n'est pas un tiers mais un ayant droit à titre universel. En conséquence la convention de 2023 ayant fait entrer la maison dans le patrimoine de la communauté et ensuite dans celui de votre mère vous est opposable.

Par Dianetilt

Il n'y a pas eu de liquidation de régime matrimonial avant le changement de régime.

Par Nihilscio

Il n'y avait rien à liquider.

Mais attendons les réponses du notaire et de l'avocat.

Par Dianetilt

Bien sûr que si à partir du moment où il s'agit d'un bien immobilier qui était en nom propre à mon papa.

Par Nihilscio

J'aimerais bien savoir ce qu'il y avait à liquider et pourquoi, en vertu de quels textes ?

Par Dianetilt

L'article 1397 voilà voilà....

Article 1397 du code civil :

Les époux peuvent convenir, dans l'intérêt de la famille, de modifier leur régime matrimonial, ou même d'en changer entièrement, par un acte notarié. A peine de nullité, l'acte notarié contient la liquidation du régime matrimonial modifié.

Pourquoi tronquer l'article ?

Les époux peuvent convenir, dans l'intérêt de la famille, de modifier leur régime matrimonial, ou même d'en changer entièrement, par un acte notarié. A peine de nullité, l'acte notarié contient la liquidation du régime matrimonial modifié si elle est nécessaire.

Par CLipper

Si elle est nécessaire.

Et dans votre cas, elle ne l'est pas.

Quand vous avez été averti du changement de régime en universelle en 2023, vous n'avez pas vu les conséquences d'un tel changement ?

Par Dianetilt

En fait elle est nécessaire à partir du moment où il y a un bien mobilier propre la liquidation est obligatoire.

Par Nihilscio

Ma question était triple ; Quoi ? Pourquoi ? Quels textes ?

Vous ne répondez pas aux deux premières.

Vous donnez le texte en l'amputant des derniers mots ce qui le dénature : si elle est nécessaire.

Quoi ?

Une liquidation est un partage c'est à dire un inventaire et la détermination de quoi revient à qui.

Lorsqu'une séparation de biens doit succéder à une communauté, il faut bien sûr liquider la communauté.

Lorsqu'une communauté universelle doit succéder à une séparation de biens la notion de partage n'a pas de sens.

Il n'y a donc rien à liquider.

Pourquoi ?

Dans l'intérêt de la communauté. Si l'un des époux apporte des dettes, ce qui pourrait nuire aux intérêts de la communauté à créer, la première phase d'une liquidation, un inventaire portant sur les dettes pourrait être nécessaire. Mais je suppose que ce n'était pas le cas en l'espèce.

Un notaire n'est pas infaillible mais je suppose tout de même qu'il a procédé dans les règles. Vous n'avez pas répondu à cette question : aviez-vous été informé du projet de constituer une communauté universelle ? Avez-vous fait opposition ?

Par Dianetilt

Non le notaire n'a pas agi dans les règles de l'art.

La chambre interdépartementale des notaires me l'a confirmé.

Il va falloir engager la responsabilité du notaire pour rétablir la situation.

Par Isadore

Il va surtout falloir saisir la justice pour faire annuler le contrat de mariage qui a instauré la communauté universelle.

Le notaire a fait une erreur en ne publiant pas l'acte à la publicité foncière à l'époque, personne ne le contestera.

Mais il n'en reste pas moins que seul un juge peut annuler un contrat de mariage et ses effets. Il faut donc prendre un avocat et convaincre le juge que vous êtes des tiers à qui l'absence de publicité rend le contrat de mariage inopposable, et que de toute façon le contrat est nul car il est indispensable de liquider le régime de la séparation de biens avant de passer en communauté universelle.

Choisissez un avocat avec de l'imagination.

Par Rambotte

Il faudrait bien sûr avoir en main "l'acte d'apport", mais je suis quasi-certain qu'il ne s'agit pas d'un acte où votre père, au jour de cet acte, apporte le bien à la communauté, ce qui effectivement n'aurait aucun sens.

Il s'agit certainement d'un acte servant à attester, au jour de cet acte, que votre père avait apporté, au jour de son contrat de mariage en communauté universelle, un bien. Et ce, en vue de prouver la chronologie des mutations de propriété, pour la publicité foncière.

C'est d'ailleurs assez courant qu'en communauté universelle avec clause d'attribution, rien ne soit fait au premier décès, les mutations de propriété étant faites au second décès, le notaire constatant rétroactivement qu'en vertu de l'attribution intégrale, le survivant était devenu unique propriétaire des biens. Chose possible alors que ce survivant est pourtant désormais décédé.

Par Dianetilt

L'acte du 10 juillet 2025 ne peut pas être considéré comme une simple « régularisation » neutre.

En droit, l'apport d'un bien immobilier à la communauté universelle doit :

être mentionné expressément dans l'acte,

et faire l'objet d'une publicité foncière (art. 28 et 30 du décret du 4 janv. 1955).

En l'absence de ces conditions, l'apport n'est pas opposable aux tiers, notamment aux héritiers réservataires (moi).

L'acte signé après le décès de mon père ne peut pas produire rétroactivement d'effets patrimoniaux : la maison restait un bien propre au jour du décès, et doit réintégrer l'actif successoral pour le calcul de ma réserve (art. 1527 C. civ.).

Sur la question de la propriété de la maison

Vous indiquez que la question porte uniquement sur la propriété de la maison entre ma mère et moi.

Or, ce n'est pas exact : la question première est celle de la validité et de l'efficacité de l'apport à la communauté universelle, intervenu dans des conditions irrégulières.

Ce n'est pas un simple conflit de propriété : c'est une contestation d'un acte notarié postérieur au décès, qui modifie artificiellement la consistance de la communauté.

2?? Sur l'acte du 10 juillet 2025

Vous affirmez qu'il ne s'agit que d'un acte « constatant » un apport déjà réalisé en 2023.

Or, dans l'acte de 2023, la maison n'est jamais mentionnée ni identifiée, contrairement aux exigences légales de publicité et de sécurité juridique.

Ce n'est qu'en juillet 2025, après le décès, que le notaire a fait signer un « apport » visant à régulariser la situation.

Un tel acte n'est pas juridiquement neutre : il opère une modification du patrimoine post-mortem, alors que l'époux propriétaire était déjà décédé.

3?? Sur la publicité foncière (Décret du 4 janvier 1955, art. 28 et 30)

Vous affirmez que l'oubli de publicité foncière serait irrémédiable : c'est inexact.

L'article 30 du décret du 4 janvier 1955 prévoit que l'absence de publicité rend l'acte inopposable aux tiers, mais non inexistant.

Autrement dit : tant que l'acte de 2023 n'avait pas été publié, il ne pouvait pas produire d'effet contre moi en tant qu'héritière réservataire.

Le notaire ne pouvait donc pas « rattraper » cet oubli après le décès de mon père, car l'apport devait être parfait et publié du vivant des deux époux.

4?? Sur la jurisprudence (Cass. 3e civ., 1er oct. 2020, n° 19-17.549)

L'arrêt rappelle que la publicité foncière a un rôle essentiel :

un acte non publié n'est pas opposable aux tiers,

il ne peut produire ses effets que dans les rapports entre les parties.

En clair :

Mon père et ma mère pouvaient, entre eux, convenir de mettre la maison dans la communauté.

Mais en l'absence de publicité régulière, cet apport n'était pas opposable à moi, héritière réservataire, ni aux tiers, au moment du décès.

5?? Conséquence pratique

L'acte du 10 juillet 2025 est donc inefficace à mon égard :

il ne peut pas faire entrer rétroactivement la maison dans la communauté universelle,

il ne peut pas priver ma réserve héréditaire d'un bien qui appartenait en propre à mon père au jour de son décès.

Cette maison doit donc réintégrer l'actif successoral, conformément à l'article 1527 du Code civil.

? En résumé :

L'acte de 2023 est incomplet (absence de désignation précise de la maison).

L'acte de 2025, post-mortem, est inopposable et inefficace à mon égard.

La maison doit être réintégrée dans la succession pour le calcul de ma réserve héréditaire.

Par Isadore

A moins que votre mère ne soit d'accord, seul un juge peut constater la nullité du contrat de mariage et donc de la mise en commun de la totalité des biens propres des époux.

Si vous considérez que les héritiers sont des tiers vous filez dans le mur, puisque les héritiers sont par définition tenus par tous les actes et engagements du défunt. Vous avez eu les articles en référence.

Mais bon, ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre, c'est votre mère, ou à défaut le juge.

Pour le moment, la réalité juridique c'est qu'il y a un acte authentique faisant entrer la maison en question dans le patrimoine commun de vos parents, et qui stipule qu'au décès de votre mère le bien est devenu la propriété de votre mère.

Alors si tout le monde est d'accord, ça doit pouvoir s'arranger. Mais si votre mère tient à garder le bien pour elle seule, il faut vous faire une raison ou l'assigner au tribunal.

Mais si vos relations ne sont pas exécrables, prenez conseil auprès d'un avocat avant toute initiative. Ce serait dommage de vous brouiller avec votre mère et de perdre le procès.

Par Dianetilt

Il est important de distinguer deux choses en droit :

Un héritier est une personne appelée à recueillir la succession d'un défunt, selon la loi ou un testament.

Un tiers, en droit, est toute personne non partie à un acte ou à un contrat.

Ainsi, un enfant, bien qu'héritier, peut être considéré comme tiers dans plusieurs situations :

Dans une donation entre époux : il n'est pas partie à l'acte.

Dans une assurance-vie : il est bénéficiaire hors succession et donc tiers au contrat.

Dans un testament : s'il n'est pas expressément partie prenante, il est tiers à l'acte.

Ce sont des cas courants reconnus par la jurisprudence. Donc oui, un enfant peut être héritier et en même temps tiers selon le contexte juridique.

Par CLipper

Au final , est ce vraiment la mère qu'il faut convaincre ?

Je suppose que ce n'est pas votre mere qu'il faut poursuivre en justice parce que elle n'est pas responsable de cette situation, non ?

Par Dianetilt

C'est bien pour ça que plus haut j' ai répondu que ça n'était pas ma mère qui était à attaquer mais le notaire. Mes parents ont fait confiance à un charlot et maintenant nous sommes dans l'embarras et lui continue de dire à ma mère qu'elle est seule propriétaire de la maison sauf que elle ne pourra pas la vendre sans mon accord. Puisque je suis héritière de mon père et que la maison n'a toujours pas glissée dans la communauté. Il faut faire jouer la responsabilité du notaire et son assurance ainsi que contacter le procureur qui se situe au dessus des notaires

Par Nihilscio

Un tiers, en droit, est toute personne non partie à un acte ou à un contrat. Ce n'est pas si simple. Les héritiers peuvent contester certains actes comme un testament mais, sauf pour certains types d'actes en nombre assez limité, ils ne sont pas des tiers, ils sont des ayant-droit à titre universel, notion dont vous ne voulez pas entendre parler.

Abstraction faite de la question de la publicité foncière, il vous a été posé à plusieurs reprises une question que vous continuez à éluder. Elle n'est pourtant pas anodine : le notaire vous avait-il informé de l'intention de vos parents de modifier leur contrat de mariage pour se mettre en communauté universelle avec attribution au survivant ?

Dans l'hypothèse où vous auriez été informée, comment pouvez-vous prétendre que le nouvel acte de mariage, dont vous aviez connaissance et auquel vous pouviez former opposition, ne vous est pas opposable ? A mon avis, vous ne le pouvez pas.

Dans l'hypothèse où vous n'auriez pas été informée, quelle serait la sanction du défaut d'information ? A mon avis, je n'ai recherché s'il y a des jurisprudences, ce ne serait pas automatiquement l'inopposabilité à votre égard du contrat de mariage, ce serait la possibilité de former opposition dans les trois mois à compter de la date à laquelle vous avez eu connaissance du nouveau contrat de mariage.

Je suis bien sûr du même avis qu'Isadore : prenez conseil auprès d'un avocat avant toute initiative.

Par Rambotte

Puisque vous détenez la solution et les actions à engager, et ce avant même qu'on vous réponde, que faites-vous ici ? Vous n'avez pas besoin du forum pour assigner le notaire ni pour informer le procureur. Faites.

Par Isadore

Ainsi, un enfant, bien qu'héritier, peut être considéré comme tiers dans plusieurs situations
Ben non, il est un tiers uniquement du vivant de ses parents. A partir du moment où il devient héritier d'une partie, il "hérite" de tous les engagements du défunt, sauf quand la loi le stipule autrement. C'est de jurisprudence constante car c'est ce que dit le Code civil.

La Cour de cassation rappelle d'ailleurs que les héritiers et les légataires universels ne sont pas des tiers :
[url=https://www.courdecassation.fr/decision/682d68fc16fd466a1ce900d2]https://www.courdecassation.fr/decision/682d68fc16fd466a1ce900d2[/url]

Mais bon, si vous ne comptez pas assigner votre mère en justice, cette question n'a d'intérêt que théorique, parce que finalement ça n'a aucune incidence pratique.

Au final, est-ce vraiment la mère qu'il faut convaincre ?
Pour une résolution à l'amiable du problème, oui.

Le notaire peut être contraint d'indemniser les parties pour leur préjudice s'il a fait une faute, mais ça ne fera pas disparaître l'acte authentique.

D'un commun accord entre les héritiers du défunt il doit être possible de faire un acte rectificatif.

Mais sinon il faut faire annuler le contrat de mariage, en justice, qui est valide jusqu'à preuve du contraire et donc produit ses effets entre les parties et leurs héritiers. Une personne lambda ne peut décréter qu'un acte authentique est nul.

Donc si la mère est d'accord pour annuler le contrat de mariage, ou en ignorer les effets, non, pas besoin de l'assigner en justice. Mais si elle tient à défendre ses droits, ses enfants doivent soit céder soit l'assigner au tribunal.

Par Rambotte

Donc si la mère est d'accord pour annuler le contrat de mariage
Ou simplement admettre que le bien litigieux n'est pas concerné par le contrat.
Au demeurant, que dites-vous des biens meubles, de l'argent et des valeurs mobilières ayant été propres à votre père (qui ne sont pas concernés par la publicité foncière) ? Il n'y a pas d'inventaire dans le contrat de communauté universelle, donc ses biens propres meubles n'ont pas été apportés et ne sont pas rentrés en communauté ?

Par Dianetilt

En la possession de mon papa il y avait par exemple un camping car 7places neuf, acheté par mon papa comptant, il y a trois voitures et c'est ça ne m'intéresse pas.
Ma mère a déjà vendu le camping car et je n'ai rien eu à demander.
La si tout avait été fait correctement apport et autres je n'aurai jamais rien fait où dit.

Par Dianetilt

Et non aucune liquidation ni aucun inventaire des biens de mon papa n'a été réalisé.
La maison n'apparaît nulle part, elle n'est jamais inscrite nommée où autre dans les actes du changement de régime.
Il a juste noté les biens immobiliers hérités de leurs parents ont été vendus.....
Rien sur la maison nulle part.

Par Dianetilt

Juste pour le fun et remettre les choses à leur place

Par Isadore

Bref, au final il n'y a pas de problème à part le fait que vous avez décidé de faire des histoires ?

Bref, si vous voulez taper sur le notaire : prenez un avocat.

Et si vous estimez que "des choses ne sont pas à leur place" : prenez un avocat.

Ou alors changez de notaire, qui avec votre concours et celui de votre mère remettra les choses d'équerre avec un acte rectificatif. Ce sera moins cher et moins pénible.

Par Dianetilt

Faire des histoires ?

Concernant une maison qui n'a jamais été apportée dans une communauté universelle ante mortem et donc me reviens à 2/3.

Maison qui vaut 3millions d'euros... Oui je fais des histoires....

Faire respecter la loi c'est faire des histoires ? Ouauou...

Pas besoin d'avocat pour les prochaines étapes.

Comme écrit dans l'invitation des irrégularités et autres ont été relevées d'où la tentative de conciliation.

Sauf que je sais déjà que la conciliation sera....

Donc voilà, et ce n'est pas moi qui vais taper sur le notaire mais sa hiérarchie.

Un travail fait proprement ne supporte aucune attaque où critique.

Et lorsque l'on fait une erreur on a a coeur de la réparer spontanément sans être pédant où condescendant envers l'autre partie.

Tu sème tu récolte surtout avec moi....

Par Nihilscio

Pas besoin d'avocat pour les prochaines étapes.

Quelle étapes ?

Le notaire se fera peut-être taper sur les doigts par son ordre professionnel. Mais s'il est aujourd'hui mentionné au fichier immobilier que votre mère est propriétaire de la maison qui vaut 3M ? et que vous voulez faire apparaître au fichier immobilier que c'est vous la propriétaire de la maison, vous devrez vous faire représenter par un avocat qui, en votre nom, assignera votre mère devant le tribunal judiciaire. Il assignera peut-être aussi le notaire mais ce sera accessoire.

L'intransigeance est facteur de succès lorsqu'on a raison.

L'intransigeance est facteur de déconvenues lorsqu'on a tort.

Par Dianetilt

Sauf que chaque pièce obtenu dans le dossier contre le notaire sera utile pour la suite je ne dis rien de plus.

Après ce n'est pas le fait que un tel soit propriétaire où pas le pbm c'est l'irrespect de la procédure c'est tout simple.

Bien entendu que ma mère n'est pas pleinement propriétaire de la maison ce sera une formalité de le confirmer.

Les textes de loi n'ayant pas été respecté dans le formalisme.

On interprète pas les lois comme on le veut.

Après la conciliation il y a encore d'autres étapes contre le notaire avant même le judiciaire.

Le judiciaire c'est pour après....

La, la chambre va lister et notifier officiellement les choses pour après..

Le monde étant petit et ayant fait l'erreur de mettre l'identité de l'étude au début de mon post....

Donc voilà, je n' ai pas besoin de conseil sur comment faire la suite où non.

Juste que en effet l'apport était obligatoire, la liquidation de l'ancien régime aussi.

Donc bcp sur ce cite avait tord

Par CLipper

Bonjour Dianetilt,

Juste pour vous dire que j'ai lu récemment x jugements jusqu'à la cassation qui a fini par la destitution d'.....

J'ai pas noté le temps entre première cour et cassation mais cela m'a paru une éternité (d'ailleurs ce sont les héritiers du plaignant qui ont du continuer la procédure !)

Et pourtant vu de l'extérieur, l'attaqué avait plusieurs " irregularites" a son actif et meme une précédente ou 2 condamnations.

Je vois par cet exemple qu'il faut (beaucoup) de persévérance.

Bon courage

Par Dianetilt

Merci pour le courage.

Après je sais où je vais le notaire doit assumer ces méfaits pour dire ça avec élégance.

Je ne suis pas pressée la procédure prendra le temps nécessaire. je veux juste que les erreurs soient identifiées par ces pères dans un premier temps, cette reconnaissance me sera utile pour la suite.

C'est de l'endurance.

Un pas après l'autre, je sais que le temps judiciaire est bien différent du temps commun.

Vouloir tout faire en même temps et rapidement n'aurait pas de sens.