



## SVP je ne peux pas vendre ma maison.....

-----  
Par keke99

En décembre 2006 j'ai acheté une maison particulière dans le 74.

L'acte d'achat a été rédigé et fait par le notaire de famille des vendeurs ( M et Mme A ). Il s'agissait de Maître X.

En mai 2020 je me suis résolu à vendre ma maison car je n'ai plus de travail depuis des années et je suis arrivé au bout de mes économies. J'avais calculé que je devais vendre ma maison pour la fin de 2020. J'ai donc mis ma maison en vente en mai 2020 et ai trouvé un acheteur.

J'ai alors contacté le notaire qui m'avait vendu ma maison pour rédiger le compromis de vente. Malheureusement il a cessé de travailler (j'imagine qu'il est à la retraite). Un de ses associés a toujours son étude dans le cabinet, Maître Y. J'ai alors trouvé un autre notaire pour rédiger le compromis de vente, le cabinet Y ne pouvant pas traiter mon dossier rapidement.

Ce notaire, Maître B mettait un terme à la rédaction du compromis il y a un mois lorsqu'elle m'a appelé pour dire qu'il y avait un problème avec l'acte d'achat de ma maison.

Le vendeur/propriétaire de ma maison est Mme A. Ce sont mes voisins, ils ont reconstruit sur leur terrain à coté de ma maison quand ils m'ont vendu la maison.

Or voici le problème:

Madame A, la vendeuse, avait reçu le bien par donation-partage.

Dans le cadre de sa vente il aurait donc fallu faire intervenir ses deux frères et sa soeur qui bénéficiaient d'une action en revendication contre le bien cédé s'ils

considéraient qu'ils n'ont pas eu leur part dans l'héritage. Or mon acte d'achat n'en fait nulle part mention.

Ca devait être, j'imagine, l'obligation du notaire de

le signaler ou alors de refuser la vente. Il s'agit d'une grave erreur, intentionnelle ou non.

Ma notaire a pris contact avec les deux frères et la soeur de Mme A pour leur faire signer une procuration. Les deux frères sont d'accord et ont signé le document mais la soeur refuse de le signer et a dit verbalement à mon notaire qu'elle AURAIT fait une assignation à Mme A. Mon notaire dit qu'elle ne peut avoir les détails sur cette éventuelle assignation et qu'il faut demander à un avocat.

Mon notaire me dit que ça devrait bloquer l'opération de vente de ma maison à moins que mon acheteur accepte cette situation, ce qui n'est malheureusement pas le cas.

Ma notaire a parlé d'un droit de prescription qui serait échu en juin 2021,( je crois 5 ans après le dernier décès du dernier donateur.....)

Le risque est, selon mon notaire, que la soeur fasse une action afin de récupérer cette part manquante sur le bien cédé ( quoiqu'ils n'ont rien fait jusqu'à présent, soit 14 ans ).

Je me retrouve donc avec très peu de cash et encore 24 mois de remboursement de crédit + de quoi vivre et payer mes factures.

Je n'ai plus de travail ni de chômage depuis des années et j'ai déjà du vendre tous mes biens qui avaient de la valeur ces dernières mois/années. J'ai déjà du demander de l'argent à mes amis. Actuellement je vis de ça.

Pour l'instant, je ne veux pas en parler à mes voisins, espérant qu'aucune assignation n'aurait été faite par la soeur et ainsi je pourrais vendre ma maison dès juillet 2021. Je ne veux pas prendre le risque que cette s?ur se braque et du coup agisse en justice contre mes voisins.

Merci de votre aide!

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Si vous avez acheté en 2006, il est beaucoup trop tard, même en 2020 pour contester une donation-partage qui ne peut être qu'antérieure.

Les actions en donation-partage ne sont plus contestables après deux ou cinq ans selon le cas.

Parlez-donc de prescription à Maître B.

Pour mémoire, une donation-partage dit bien ce que le terme laisse supposer. Ce n'est pas un héritage car le ou les donateur(s) ne sont pas décédés.

Il s'agit de partager des biens entre plusieurs personnes, sans pour autant décider sur la quotité indisponible qui doit être réservée aux héritiers. En principe, une donation-partage est rédigée par un notaire qui est censé savoir ce qu'il fait.

Si ces informations ne vous suffisent pas, il faudra retrouver la date de la donation-partage, savoir quand les parents de Mme A. sont décédés, ce qui s'est passé pour l'héritage des biens qui leur restaient.

Mais, la base reste que la donation-partage n'est plus contestable au bout d'un délai assez court. Je ne comprends donc pas la position de votre dernier notaire ...

-----  
Par keke99

Merci AGeorges je vais transmettre à au notaire B.

Vous êtes avocat? notaire? juriste?

Et maintenant que dois je donc faire?

Si je vends ma maison fin juin 2021 quand la prescription est tombée c'est bon?

-----  
Par AGeorges

Pardon, je précise.

Le délai de contestation court à partir du décès du ou des donateurs. Si Maître B a parlé de 2021, c'est peut-être parce que les parents de Mme A (ou le dernier) sont décédés en 2016.

En principe, la donation-partage consiste à distribuer à l'avance son héritage. Des 'lots' sont constitués et répartis entre les héritiers. Si ces lots ne respectent pas les parts de chacun, au minimum, la donation-partage peut-être contestée au décès du donateur (...).

Quand vous dites que Mme A a reçu la maison en donation-partage, cela veut dire qu'elle l'a reçue dans son lot, en intégralité. Et cela ne présage en rien ce que les autres héritiers ont pu recevoir de leur côté pour respecter les conditions du partage "égalitaire".

C'est en principe Maître X qui a vérifié cela. Mais s'il s'agit d'une erreur, du fait de sa retraite, une action n'est plus possible, même auprès de son successeur (Cour de Cassation).

Ce que vous devez donc éclaircir, au moins pour vous, c'est :

- Sur quoi portait précisément le "lot" de Mme A : toute la maison, seulement la nu-propriété ou seulement une part, le reste étant donné à ses frères et soeur. Cette information est importante, car on ne peut contester une donation-partage que si elle est effectivement contestable, n'est-ce-pas.

Si, par exemple, il y a eu création d'une indivision (propriété partagée de la maison), alors la faute de Maître X est triviale.

- A partir de quelle date commence le délai de contestation de la donation partage (décès du donateur ...).

Mettez bien tout ça à plat et posez les questions à Maître B. Il devrait avoir les réponses, puisque l'acte de donation-partage (à titre d'origine de propriété (\*)) et votre acte d'achat devraient faire partie du dossier ...

Pour l'instant, sur la base des informations que vous avez communiquées, je ne vois que deux possibilités :

- Maître X a fait une erreur
- Maître B se trompe.

Et je ne vois pas de raison pour que vous souffriez de cela. Un notaire, même choisi par un vendeur doit faire en sorte que les droits de l'acheteur soient aussi respectés. C'est la base du métier.

Si vous le souhaitez, transmettez ici ces réponses, afin de voir si nous pouvons vous recommander une voie d'action.

(\*) Un des boulots du notaire est de vérifier l'origine de propriété. Il s'agit de la chaîne des acheteurs/vendeurs successifs. Ceci permet de vérifier s'il n'y a pas eu une anomalie antérieure. C'est d'ailleurs ce qu'a fait Maître B, et c'est parce qu'il/elle a trouvé une anomalie liée à la vente traitée par Maître X que le processus a été bloqué.