



## Achat maison sans signature du donateur et donataire.

-----  
Par Alexishbt

Bonjour, je suis sur le point de signer l'acte de vente pour une maison que je souhaite acheter. Je vais vous expliquer l'origine de mon problème. Bien avant la construction de la maison, les beaux parents du vendeur ont fait une donation partage à leurs 2 enfants, ils ont chacun reçu un terrain situé l'un à côté de l'autre, de la même superficie et de même valeur. L'un de ces 2 enfants ( la fille ) a fait bâtir une maison sur son terrain, l'autre est toujours nu. Ensuite, la fille est décédée, son mari et ses enfants ont hérité de la maison et désormais ils vendent cette maison. Jusque là tout va bien, nous avons signé le compromis et devons signer bientôt signer l'acte de vente définitif. Mais nous avons reçu cette semaine un mail du notaire nous informant que la signature du donateur du terrain et du fils qui a reçu le deuxième terrain doivent apparaître sur l'acte de vente car le terrain provient à l'origine d'une donation partage. Le notaire nous informe également que ces derniers, en mauvais terme avec le vendeur, ne souhaitent pas signer les documents. Le notaire nous a alors envoyé une "reconnaissance de conseil donné" à signer dans lequel il est noté que puisque les signatures du donateur et de son fils ne seront pas présentes sur l'acte, j'accepte que cette absence de signature, je cite, "en résulte que le droit de propriété qu'ils acquièrent suite à la signature de l'acte de vente est soumis à l'aléa d'une éventuelle revendication du bien par des tiers, revendication qui pourra avoir pour résultat leur déposséder totalement et sans contrepartie du bien en question."

Après avoir demandé des explications au notaire, il me dit que ce document est purement administratif et qu'il n'y a aucun risque à signer ce document puisque selon lui il est impossible que le frère demande de récupérer la maison par la suite car ils ont eu une donation partage de même valeur.

Néanmoins je reste inquiet, pensez-vous que je devrais signer l'acte sans la signature du donateur et du frère ? y a-t-il un vrai risque ?

Merci  
Bonne journée

-----  
Par Rambotte

Il y a toujours un risque potentiel, surtout que les donateurs sont vivants et pourraient faire d'autres donations au donataire vendeur (par exemple d'argent qui pourra être consommé), faisant que l'autre héritier donataire n'aura pas sa réserve et pourra alors demander la réduction. Si le donataire vendeur est insolvable, la réduction pourra être poursuivie contre l'acquéreur, tiers détenteur du bien donné.

Après c'est vrai qu'il faut une liste de "si", donc le risque est faible mais non nul.

Et ce n'est pas une formalité administrative, le notaire se protège de toute mise en cause par vous de sa responsabilité civile au cas où tous les "si" sont réunis pour qu'une action en réduction (ou en revendication) puisse être engagée contre vous.

-----  
Par Alexishbt

Bonjour, Tout d'abord merci pour votre réponse.

Les donateurs sont bien vivants oui mais le vendeur lui n'aura plus de donation puisque le vendeur est l'ex beau fils des donateurs ( ce n'est pas lui qui avait reçu le terrain en donation mais sa femme qui est décédée il y a quelques années ), de plus, le vendeur n'est plus du tout en bon terme avec ses ex beaux parents (donateur).

Donc si les donateurs font une nouvelle donation, ce serait envers leur fils (qui a déjà reçu l'autre terrain) et éventuellement envers les enfants de leur fils et ceux du vendeur. Mais dans ce cas, je ne sais pas si cela aurait une incidence au niveau de la maison.

Le notaire nous propose de nous faire un document qui atteste que le risque est nul, mais je ne sais pas si un tel document aurait une valeur juridique en cas de souci plus tard ?

Merci  
Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
un document qui atteste que le risque est nul

Si le risque est vraiment nul, ce document est inutile !  
Soyez logique.

Le notaire cherche à dégager sa responsabilité et vous met en situation de faire votre propre choix sans pouvoir avoir un recours ultérieur contre lui.

C'est vous qui voyez...