Vente immobilière

Par moqueur

bonjour mes parents ont vendu leur maison a un de leur enfant qui réside encore chez eux sans que les autres enfants ne soit consulté pour donner leurs accords . en ont ils le droit ? la maison a été vendu très largement en dessous du prix du marché .et pour le cas du vente en viager a cette même personne faut il l accord des autres enfants . en attente merci cord

---
Par isernon

bonjour,

vos parents pouvaient vendre leur maison à qui ils voulaient, y compris à un de leurs enfants, sans avoir besoin de l'accord des autres enfants qui n'ont aucun droit de propriété sur ce bien.

le notaire qui a établi l'acte de vente, vérifie que le prix n'est pas trop éloigné de la valeur vénale du bien.

en principe, le trésor public vérifie le prix de vente et fixe les frais sur la valeur vénale du bien.

une vente d'un bien immobilier par les parents à un de leurs enfants, risque d'être considéré comme une donation déguisée.

salutations

Par moqueur

merci de votre réponse . le prix de vente est inferieur d environ 100000 euro du prix du marché . si le trésor public a vérifié le prix et donner accord . on peut rien faire ?

Par Isadore

Bonjour,

Il n'y a rien à faire du vivant de vos parents. Le Trésor Public, s'il s'estime lésé, considèrera que la remise est une donation indirecte et le cas échéant exigera le paiement des droits de donation voire engagera des poursuites pour fraude.

Après le décès de vos parents, vous pourrez soutenir que cette vente était une donation indirecte qui doit être rapportée à la succession. En cas de désaccord, le juge tranchera sur pièces.

La vente en viager ne nécessite pas l'accord des autres enfants. C'est simplement qu'une vente en viager à un enfant est considéré comme une donation hors part successorale (article 918 du Code civil) ; il est donc d'usage de demander aux enfants leur "aval" pour sécuriser la transaction et éviter qu'elle ne soit remise en cause à la succession.

Mais il est parfaitement possible de vendre en viager à un de ses enfants sans même en informer les autres... avec le risque lors de la succession la donation ne soit réduite en nature si elle empiète sur la réserve des autres enfants.

Pour le moment, cette affaire ne regarde que vos parents et l'acheteur. S'ils ont des tracas avec le fisc, c'est leur problème. Vous en rediscuterez lors de la prochaine succession.

Par moqueur

merci de votre réponse . j attends le moment de la succession . pour moi c est une donation déguisée . comment pourrais je prouver a ce moment la que la maison au moment de la vente n était pas a vrai valeur vénale . merci vous m avez bien éclairé

Par LaChaumerande

Bonjour

comment pourrais-je prouver à ce moment-là que la maison au moment de la vente n était pas à sa vraie valeur vénale.
Vous pourrez demander un rapport de donation. C'est ce qu'a fait un de mes frères, juste parce qu'il était en colère contre mes parents. Et c'était une donation de bien immobilier qui remontait à un peu 40 ans. De mon côté tout était nickel, mon frère a fait chou blanc.
Mais de votre côté, il peut y avoir une donation déguisée en faveur de votre frère ou s?ur et si donation déguisée il n'y a peut-être pas de prescription.

Je vous invite à consulter votre notaire pour faire le point.