Droits de re-integration d'une vente dans succession

Par clairette

bonjour,
notre père à vendu en 2009 un corps de ferme (batiments, terrain, logis) à notre frère pour une somme dérisoire (35 000 Frs)
à noter que toute l'ensemble de l'exploitation lui a été vendu, à compter de 1995 à des prix inférieur au marché. Il est à préciser que les sommes indiquées sur les différents actes ont été par le biais de transfert d'argent issu des cptes de nos parents vers le compte d'exploitation commun au père et fils plus ou moins annulées - fait qui a permis l'acroissement de l'exploitation.
en 2016, notre frère à louer ce corps de ferme (sans logis qu'il a gardé pour lui) à son fils.
En 2023, notre père est décédé. Depuis nous sommes toujours devant le notaire dans le cadre de la succession.
question : Pouvons nous obtenir une expertise de ce corps de ferme qui a été sous-évalué et mettre dans la succession son résultat ?
merci pour l'aide apportée.

Par isernon

bonjour,

s'agissant d'une vente réalisée en 2009, la monnaie en cours était déjà l'euro, je suppose que le prix de vente était 35000 ?.

en principe, le trésor public vérifie si le prix de vente correspond bien à la valeur vénale du bien, surtout s'il s'agit d'une vente parent à enfant ou le trésor public soupçonne souvent une donation déguisée.

en règle général, le notaire vérifie si le prix de vente est cohérent avec le prix du marché, pour éviter un rappel du trésor public.

vous pouvez missionner un expert à vos frais.

mais il peut y avoir prescrition soit de 5 ans (Cass. 3e civ., 24 octobre 2012, n° 11-21980) soit de 30 ans (Cass. 1re civ., 29 septembre 2004, n° 03-10766).

le lien [url=https://www.gazette-du-palais.fr/actualites-juridiques/11728/]https://www.gazette-du-palais.fr/actualites-juridiques/11728/[/url] précise :

Il y a lieu d'adopter la même position. En effet, c'est non pas en fonction de l'existence ou de l'absence d'un élément essentiel du contrat au jour de sa formation, mais au regard de la nature de l'intérêt, privé ou général, protégé par la règle transgressée qu'il convient de déterminer le régime de nullité applicable. En l'espèce, l'action en nullité des cessions de parts conclues pour un prix indéterminé ou vil ne tendait qu'à la protection des intérêts privés des cédants. C'est donc à bon droit que la cour d'appel retient que cette action, qui relève du régime des actions en nullité relative, se prescrit par cinq ans par application de l'article 1304 du Code civil.

avant de financer une nouvelle expertise, consultez un avocat spécialisé pour vérifier s'il y a ou pas prescription.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

S'il s'agit de faire valoir le rapport d'une donation indirecte, qu'il faudra prouver, alors il n'y a pas prescription.