



Consentement vente suite à décès

Par Georges98

Bonjour

Je vais essayer d'être clair, pardonnez mes erreurs le cas échéant

2 cousins ont eu dans une donation partage un bien.

Leur père vient de mourir

Un des 2 veut vendre son appartement reçu en donation, la notaire lui a fait un courrier qu'il doit envoyer à son frère pour qu'il lui donne la possibilité de le vendre, (il a déjà un acheteur c'est donc pour faire la vente) et ce pendant 5 ans après le décès

L'autre frère veut bien signer, mais se demande s'il peut faire établir un document par notaire pour anticiper la situation à savoir si avant les 5 ans de délai il veut vendre au cas où comme on dit?

En gros à ce jour il ne veut pas vendre il loue, mais si la situation change dans 1 an ou plus s'il veut vendre il veut avoir sous le coude ce papier ne pas attendre les 5 ans donc 2030 il aura 40 ans?

Enfin si la succession se fait rapidement faut-il malgré tout attendre 5 ans pour vendre ou avoir la signature l'un de l'autre?

Cette clause des 5 ans ne bloque pas s'il veut gager le bien pour avoir un prêt auprès de la banque?

Merci de votre ou vos avis

Par Rambotte

Bonjour.

Il s'agit bien d'un consentement à la vente du bien donné à l'autre héritier réservataire, en vue de protéger l'acquéreur de la poursuite contre lui d'une action en réduction, en cas d'insolvabilité du donataire. Toutefois, l'acquéreur peut se passer de ce consentement et accepter de prendre le risque (inexistant s'il s'agissait d'une donation-partage égalitaire, et qu'il n'y a pas d'autres donations antérieures à la donation-partage).

Si un jour, avant les 5 ans du décès, l'autre veut aussi vendre son bien à son tour, le consentement de son frère sera recherché. Je ne pense pas qu'il soit possible de faire un acte où le futur consentement soit donné par anticipation.

Le délai de 5 ans n'est pas lié au traitement de la succession (traiter la succession, c'est déterminer les héritiers et effectuer les mutations de propriété, c'est donc indépendant des calculs de partage et/ou de réduction). Il est lié au délai de prescription de l'action en réduction des donations excessives, portant atteinte à la réserve. Une atteinte à la réserve peut d'ailleurs être découverte après le traitement de la succession.