



Validité d'un document libre et achat de maison

Par Visiteur

Bonjour

J'ai acheté il y a quelques années ma maison. Pour moitié par avance sur la succession de mon père et l'autre moitié par rachat des parts de son frère (mon oncle qui était à l'époque moyennement motivé par cette vente).

Il a accepté sous réserve que je signe un papier indiquant que je reverserai une part de la plus value lors de la vente future de la maison (il m'a mis la feuille devant le nez le jour de la signature :().

Je n'ai pas ce document mais dans mon souvenir c'était :

Je soussigné ... s'engage à reverser la moitié de la plus value qui sera réalisée sur la revente de la maison située

Il était allé voir son notaire et je pense que ca ne pouvait pas être mis dans l'acte (légal ?).

Dans l'acte, il y a juste une clause de préférence pour qu'il puisse s'aligner sur la meilleure offre lors de la revente. Ça c'est ok !!

Ce qui me gêne c'est le papier "plus value"

Quelle est la validité d'un document de ce type ? Si c'est légal, y a t'il une prescription comme pour une reconnaissance de dette ?

Est ce que cela se transmet à mes enfants ?

Merci beaucoup de votre aide.

Désolé, j'ai été un peu long mais c'est difficile à condenser.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je n'ai pas ce document mais dans mon souvenir c'était :

Je soussigné ... s'engage à reverser la moitié de la plus value qui sera réalisée sur la revente de la maison située

Il était allé voir son notaire et je pense que ca ne pouvait pas être mis dans l'acte (légal ?).

Dans l'acte, il y a juste une clause de préférence pour qu'il puisse s'aligner sur la meilleure offre lors de la revente. Ça c'est ok !!

Ce qui me gêne c'est le papier "plus value"

Quelle est la validité d'un document de ce type ? Si c'est légal, y a t'il une prescription comme pour une reconnaissance de dette ?

Est ce que cela se transmet à mes enfants ?

A mon humble avis, la clause que vous avez signée n'a absolument aucune valeur.

Conformément à l'article 1584 du Code civil, un contrat de vente se fait, soit purement et simplement, soit sous condition suspensive ou résolutoire.

L'engagement de reversement d'une partie de la plus value ne constitue ni une clause suspensive, ni une clause résolutoire mais une promesse d'un engagement futur. Une telle clause ne pouvait donc pas figurer dans l'acte de vente et doit nécessairement être regardé comme un acte autonome.

S'il s'agit d'un acte autonome, alors cet engagement de votre part constitue une donation d'une plus-value "future". En effet, à partir du moment où votre engagement de reverser une partie de la plus-value est dénuée de contrepartie de la part du bénéficiaire, alors c'est qu'il s'agit d'une donation.

Or, la donation d'un "bien" (ici la plus value)futur est illégale sur le fondement de l'article 943 du Code civil.

En conséquence, je vois dans l'acte que vous avez signé un acte illégal. En tout état de cause, cet acte ne se transmettra pas à vos enfants puisqu'ils n'ont pas été partie à l'acte et ne se sont pas engagés personnellement.

Très cordialement.