

Problème familiale - donation déguisée

Par **sebpatate**, le **15/10/2008** à **14:55**

Bonjour

IL y a maintenant un peu plus d'un an, ma cousine a racheté la maison de ma grand mère, qui a 83 ans aujourd'hui. Elle a acquis ce bien, en accord avec sa mère et ses soeurs. Elles ne nous ont jamais consulté pour connaître notre avis. Mon père a seulement été consulté au dernier moment. A cet époque mon père était en plein divorce, et ne souhaitait pas vraiment entendre parler de ce problème. Elles ont mis la pression à mon père pour qu'il donne son accord rapidement, elles sont même venu le déranger le soir jusqu'à minuit ! Mon père plus affaibli, a donner son accord afin d'être enfin tranquille. L'engagement de ma cousine était de racheter la maison, la retaper, y vivre et laisser vivre ma grand mère, fatigué suite à une opération de la hanche. Mes frères et moi n'étions pas contre cet engagement, sauf que personne nous a demandé notre avis, et qu'elles ont racheté la maison à un prix d'environ 50 % en dessous du marché immobilier de l'époque. C'est ce que je leur reproche. Je pense qu'elles n'ont aucun bon sentiment, la seule chose qui les interessent est le placement immobilier. J'ai demandé par courrier à ma tante et ma cousine, de nous communiquer leurs engagements envers ma grand mère. Elles m'ont renvoyé une lettre, qui ne répondait pas à ma question, mais qui insultait ma mère, nous discréditait auprès de notre grand mère, de notre façon de vivre... Cette lettre était plus que blessante et insultante. J'ai donc redemandé leurs engagements, toujours sans réponse. Je ne crois pas non plus que ma grand mère soit heureuse, car les seules fois où elle en parlait, elle déprimait ou pleurait. Elle s'est senti coupable et nous a offert à chaque petits enfants une somme de 500 €. Pouvez vous me donner des conseils par rapport à cette affaire ? Que puis je faire ? Est ce légale? Elles ont fait cela chez une association notariale.

Merci de votre réponse

Cordialement

sébpatate

Par **Olivier**, le **15/10/2008** à **15:07**

Bonjour

je ne comprends absolument rien à vos histoires... Qui a vendu la maison ? Votre grand mère ou ses héritiers ? Si c'est votre grand mère, votre père et vos oncles et tantes n'ont rien à voir là dedans.

Dans le cas contraire, si ce sont les héritiers qui ont vendu, et à partir du moment où ils ont

signé l'acte notarié, c'est à eux de savoir si le prix leur convient ou non, et ce n'est pas la peine de venir se plaindre après, il faut prendre ses précautions avant.

Bref il faudrait nous en dire un peu plus sur les conditions de la vente et sur les personnes qui ont vendu... Votre grand mère était décédée au moment de la vente ou pas ?

Par **sebpatate**, le **15/10/2008** à **15:21**

ma grand mère a vendu la maison à ma cousine, qui lui a demandé de l'acheter. Cela fait plusieurs années qu'elle émettait le souhait d'acheter cette maison. Ma grand mère est encore en vie, et vit dans cette maison.

Ils ont décidé de faire cela pour éviter qu'elle aille en maison de repos. Chose pour laquelle je suis d'accord. Ce que je conteste c'est que nous n'avons pas été consulté, qu'elles ont forcé la main à mon père pour qu'il cède sa part, et que cette maison ait été vendu à un prix dérisoire.

J'aimerais juste savoir si elle avait le droit de faire cette acquisition dans ces conditions et à un prix divisé par 2 par rapport au marché de l'immobilier ?

merci d'avance

Par **sebpatate**, le **15/10/2008** à **15:23**

Ah oui j'oubliai mon père avait 30 % de part dans cette maison

Par **Camille**, le **16/10/2008** à **12:23**

Bonjour,

[quote="sebpatate":80mqkn0r]ma grand mère a vendu la maison à ma cousine[/quote:80mqkn0r]

Saine de corps et d'esprit et en pleine possession de ses moyens, jusqu'à preuve du contraire ? Vente passée devant notaire ? Lequel a fait son métier, jusqu'à preuve du contraire ? Donc, pas une "donation déguisée", malgré votre titre.

Rien d'anormal, donc.

[quote="sebpatate":80mqkn0r]

Ce que je conteste c'est que nous n'avons pas été consulté[/quote:80mqkn0r]

Et de quel droit seriez-vous consulté ? Quiconque est propriétaire d'un bien a le droit de vendre ce bien qui lui appartient à qui il veut sans avoir à consulter toute sa famille. Le fait d'être un de ses descendants ne vous donne aucun droit pour le moment.

[quote="sebpatate":80mqkn0r]

qu'elles ont forcé la main à mon père pour qu'il cède sa part, [/quote:80mqkn0r]

C'est le problème de votre père, ça ne vous regarde pas.

Qui ça, "elles" ? Dans vos différents messages, il est tantôt question de "ils", tantôt question de "elles". Qui sont ces "ils" et ces "elles" ?

A croire que toute la famille s'y est mise.

[quote="sebpatate":80mqkn0r]

cette maison ait été vendue à un prix déraisonnable.

et à un prix divisé par 2 par rapport au marché de l'immobilier ?

[/quote:80mqkn0r]

Mais ça, c'est vous qui le dites.

D'abord, tout peut dépendre de l'état du bien.

Prix estimé par vos soins ? Selon quels critères ? Que veut dire "par rapport au marché de l'immobilier ?

Ensuite, ce prix a bien été déterminé en accord avec le vendeur, c'est-à-dire votre grand-mère. Et enfin, la seule personne qui pourrait s'en plaindre serait la victime, donc le vendeur, donc votre grand-mère. Pas vous, qui n'avez subi aucun préjudice.

[quote="sebpatate":80mqkn0r]

J'aimerais juste savoir si elle avait le droit de faire cette acquisition dans ces conditions[/quote:80mqkn0r]

Et pourquoi votre grand-mère n'aurait-elle pas le droit de vendre à sa nièce, alors qu'elle aurait le droit de vendre à n'importe qui et pourquoi alors votre nièce n'aurait-elle pas le droit d'acheter ?

[quote="sebpatate":80mqkn0r]

L'engagement de ma cousine était de...

[/quote:80mqkn0r]

Engagement vis-à-vis de qui ? Et sous quelle forme ? Engagement purement moral, je suppose. Qui, d'ailleurs, semble respecté, finalement.

En fait, qu'est-ce qui vous chagrine ? Que votre cousine ait fait une "bonne affaire" au sens d'un agent immobilier ?

Qu'elle ne vous ait pas demandé votre "bénédiction" ? Qui aurait servi à quoi ?

De ne pas avoir touché "une part du gâteau" ?

De ne pas pouvoir hériter de ce bien, par père interposé, quand votre grand-mère viendra à disparaître ?

A ce niveau, ce serait plutôt votre père le premier concerné. Et encore, officiellement, pas pour le moment.

[quote="sebpatate":80mqkn0r]

car les seules fois où elle en parlait, elle déprimait ou pleurait. Elle s'est senti coupable[/quote:80mqkn0r]

Ben oui, forcément. j'imagine bien la façon dont vous deviez lui en parler...

Parce que, sinon, je ne vois pas trop bien pourquoi, alors qu'elle continue à vivre dans son bien, si j'ai tout suivi. Autrement dit, c'est une forme de viager qui, à lui seul, pourrait justifier un prix de vente nettement inférieur au "marché de l'immobilier".

[quote="sebpatate":80mqkn0r]

et nous a offert à chaque petits enfants une somme de 500 €.

[/quote:80mqkn0r]

Ah... ça, ce pourraient être des donations déguisées...

Par **Kem**, le **16/10/2008** à **12:46**

Salut,

Je pense que l'auteur du texte s'inquiète surtout

1. pour le bien être de sa grand mère
2. parce qu'il pense que sa cousine a abusé d'une situation peu claire.

Reprenons :

1. La maison

Elle est en cocomplicité entre la grand-mère (70%) et le père (30%).

La tante et la cousine (donc, la soeur du père et sa fille) ont acheté la part de la grand mère et la part du père afin que l'une d'entre-elles soit pleinement propriétaire de la maison.

Est-ce bien cela ? Qui est finalement propriétaire ?

Si le père avait 30% de la maison, la tante (soeur du père ?) n'avait-elle pas déjà elle aussi une part dans la copropriété ?

2. La grand mère

Puisqu'elle a pu vendre sa part dans la maison et que tout s'est déroulé devant un notaire, nous supposons que cette dame n'est pas sous tutelle. Soit qu'elle possédait toutes ses facultés intellectuelles et qu'elle a pris sa décision seule (même si elle a pu être un peu poussée par la famille autour).

Sa fille et sa petite fille (la tante et la cousine, si j'ai bien suivi) ont acquis sa part dans la propriété de la maison et la part de son fils (le père) afin d'avoir la pleine propriété de l'immeuble.

Elles ont promis à la grand mère de prendre soin d'elle et de ne pas la mettre en maison de retraite si la grand mère leur vendait le bien à un tarif plus sympathique que ce qu'elle aurait obtenu d'une vente à un tiers à la famille.

La grand mère a vendu sa maison et a donc récupéré une certaine somme fiduciaire et sa fille et sa petite fille s'occupent d'elle dans la maison où elle a toujours vécu.

Pourquoi la grand mère serait-elle déprimée ?

Peut-être parce qu'elle s'est rendu compte qu'elle avait rendu un mauvais service à ses autres enfants (dont le père).

Pourquoi un mauvais service ?

Parce que la part des 30 % du père auraient été rachetée moins cher que ce qui aurait pu être obtenu par une vente à un tiers lors de la vente du bien indivi hérité à son décès.

Tout ceci reste hypothétique, évidemment ^^

Elle peut aussi simplement être déprimée parce qu'elle est âgée, parce qu'elle pense à tous ses actes manqués de sa jeunesse, etc.

3. La tante et la cousine

Ben, a priori, elles étaient déjà attachées à la maison. Elles ont souhaité conserver dans leur

patrimoine un immeuble qu'elles craignaient peut être de voir appartenir à des tiers si la maison était revendue au décès de la grand mère ou pour financer une maison de repos. D'autre part, elles n'avaient peut être pas envie de laisser la grand mère entre les mains d'étrangers alors qu'elles ont estimé pouvoir s'en occuper correctement et dans son environnement habituel (ce qui est recommandé pour les personnes âgées).
Maintenant bon ... pourquoi une lettre insultante ?

Peut être parce qu'elles n'ont pas compris l'objet de votre demande initiale et qu'elles se sont elles-mêmes senties insultés.

Ou peut-être parce qu'elles avaient la bouche en coeur le temps d'obtenir la maison qu'elles voulaient et qu'ensuite elles coupent les ponts parce qu'elles n'aiment vraiment pas votre côté de la famille.

Impossible à dire.

Mais cela ne change pas grand chose, au final : une dispute de famille ne changera rien au fait que la propriété de la maison a changé de mains et qu'apriori vous n'hériterez pas d'une part de cette maison via votre père.

J'ai essayé de comprendre et de clarifier, mais c'est chaud ^^

Par **sebpatate**, le **16/10/2008** à **14:06**

Pour répondre à la première personne, je ne cherche pas à savoir si je peux avoir une part ou non du gâteau. Je gagne très bien ma vie et n'ai pas besoin de cela. La seule chose qui me préoccupe, c'est la façon dont cela s'est fait. C'est à dire que l'on n'a pas demandé l'avis de mon père, héritier de ma grand mère. Ma tante et ma cousine ont prévu cela de leur côté, ont tiré un portrait de ses petits fils et fils à ma grand mère très négatif et ceux depuis plusieurs années. Si ces personnes étaient de bonnes fois et honnête, je ne serais pas ici à vous demander conseil !

Ma tante est une personne méchante et intéressée. Elle avait pour habitude de nous enfermer dans une salle de bain pour nous faire manger, mes frères et moi, petits. Mais aussi n'hésitait pas à nous donner des corrections...et j'en passe. Elle a toujours été jalouse de son frère, mon père, et a toujours tout fait pour écarter ma grand mère de notre famille. Voilà pourquoi je me pose certaines questions. Et les seules choses qui me préoccupent, sont la santé de ma grand mère et le bien être de mon père.

merci

Par **Kem**, le **16/10/2008** à **14:25**

Rebonjour,

Même si cela peut paraître peu sympathique, en fait nous ne pouvons pas faire grand chose pour l'aspect humain de la situation. Par contre, nous pouvons donner un avis (d'après nos connaissances respectives) sur la situation juridique.

Et pour cela, tu pourrais m'indiquer si les différentes manières de comprendre ton problème

sont bonnes ?

Quid, dans la maison, de la part de ta tante, ton père et ta grand mère ? Qui a acquis quoi ?

D'un point de vue purement matériel, en fait, on pourrait considérer que ton père n'a rien perdu puisqu'on lui a acheté sa part. Peut-on parler de dol ou de trouble du jugement s'il était préoccupé par autre chose ? Je ne pense pas en fait.

Il nous faudrait plus de détail sur l'acte en lui-même : qui avait quoi, qui a acheté quoi ? Pourquoi et sur quelles bases présumes-tu d'une "arnaque" ?

;))

Merci 

Par **sebpatate**, le **16/10/2008** à **14:46**

A l'origine la maison de ma grande mère avait été réparti en trois parts, lors du divorce de ma grand mère : la sienne, celle de mon père et de ma tante. A part égale. Ma grand mère ne pouvait pas vendre sa maison sans l'accord de mon père.

Ma cousine a toujours voulu acheté cette maison, elle voulait la prendre en viager il y a 3 ans, alors que ma grand mère était en bonne santé, mon père a refusé.

il y a 2 ans ma grand mère a eu son problème de hanche, elle ne peut plus faire tout ce qu'elle faisait avant, mais se porte malgré tout assez bien pour son age (83 ans).

Bizarrement ma tante et ma cousine, ont décidé avec l'accord de ma grand mère que ma cousine rachète la maison, au moment où mon père était en train se battre avec ma mère de leur divorce, qui se passe très mal. Et les choses devait absolument se dérouler sous quinze jours, sinon la valeur de la maison de ma grand mère perdait 20 %...chose que je n'ai jamais compris. Mon père a été pris de panique et n'a pas su réagir sur le moment. Je lui ai conseillé de ne rien lâcher, car je connais la malhonnêteté de ma tante et sa fille.

Il a donc donné son accord car il ne voulait plus entendre parlé ni de cette histoire ni de sa soeur. La valeur est bien un problème, je ne suis pas expert en immobilier, par contre je connais les prix du marché du village où est situé la maison, étant le meme que celui de mes parents : une maison vendu 80 000 € alors qu'un bien identique dans le meme village se vend entre 150000 et 160000 €, à mon sens il y a un problème.

La raison de l'achat :

Ma cousine s'est engagé à s'occuper de ma grand mère si elle rachetait la maison. Pour éviter qu'elle aille en maison, et que ce soit la charge de mon père et sa soeur. Sauf qu'il n y a aucun écrit. c'était la raison de mon courrier à son intention je voulais connaitre ses engagements par rapport à ma grand mère, a savoir si elle est en couple un jour, que deviens ma grand mère, savoir aussi pourquoi elle a fait installer 2 compteurs electriques alors qu'elle était sensé subvenir à ma grand mère...je ne comprend pas tout dans leur raisonnement, ma tante m'a répondu à la place de ma cousine, mais n'ai jamais répondu à mes interrogations, elle a préféré insulté ma famille, discréminder ma mère sur l'équivalent d'une page A4 recto / verso...etc...

J'ai juste aujourd'hui certaines interrogations. C'est tout.

J'insiste bien je ne suis pas interressé, je me fous totalement de l'héritage de qui que ce soit. Ah si, mon dernier doute, était que ma tante a fait exactement la meme chose avec la maison

de ses beaux parents, lorsque l'un de deux est décédé.
Je les sais pas honnetes et jaloux de notre vie de famille.
merci pour tes réponses et l'attention portée à ma demande.