



Rapport de liberalites article 855 du code civil

Par **ELGY**, le **04/07/2010** à **09:48**

Bonjour,

En 1970, pour se mettre à l'abri de leurs créanciers, mes parents ont acheté une propriété qu'ils ont fait enregistrée au nom de mon frère chez le notaire. L'acte de vente de l'époque précise que le prix de vente s'applique aux bâtiments d'habitation et aux 25 ares de terrain autour pour trente mille francs et au surplus des terres pour huit mille francs. (Les bâtiments d'habitation étaient au nombre de 3, 1 grange, 1 petit bâtiment annexe et la maison d'habitation.)

En 2005 un incendie détruisait partiellement la maison d'habitation ce qui donnait lieu à une indemnité de l'assurance de 64000 € versée à mon frère et utilisée pour la reconstruction de l'habitation.

Dans le courant de l'année 2005 mon père tente de rétablir la situation en ouvrant une procédure contre mon frère au titre de la prescription acquisitive, l'action sera stoppée par la mort de mon père.

A l'ouverture de la succession de mes parents en 2006, mon frère a fait valoir son titre de propriété pour me proposer une liquidation loin d'être équitable.

Mes parents avaient heureusement pris 2 précautions, en 1993 ils avaient fait signé à mon frère une reconnaissance de dette en ma faveur à hauteur de 200000 francs représentant ma part et en 1998 après le décès de ma mère, mon père établissait un testament olographe indiquant dans quelles conditions ils ont mis la propriété au nom de mon frère et que celui qui garderait la propriété devrait verser à l'autre la 1/2.

Ces 2 documents m'ont permis de consulter un avocat qui après avoir tenté en vain de trouver une solution amiable a fait assigner mon frère pour :

- * Déterminer les éléments d'actif et de passif
- * Estimer les biens les composant.
- * Donner tous éléments permettant d'arrêter la valeur de l'immeuble acquis au nom de mon frère et ce conformément à l'article 860 du code civil.

Le tribunal a fait suite à cette demande en désignant un expert. L'expertise évalue ce bien à : 54000 € sans rentrer dans les détails de cette expertise, un agent immobilier avait présenté une offre d'achat écrite de 115000€ alors que ce bien n'a subi aucune amélioration notable depuis son achat en 1970 et que l'état général était plutôt meilleur à cette époque.

Nos dires sont restés sans suite et si le tribunal reconnaît bien mes droits à 50%, il se contente de reprendre l'évaluation de l'expert.

J'arrive à ma question, avant de décider

d'aller ou non en appel, je considère que les règles qui doivent être suivies n'ont pas été respectées et que l'art 855 du code civil aurait dû s'appliquer, il y aurait lieu de faire le rapport des 64000€ d'indemnités, auxquels il faudrait ajouter l'estimation des 2 bâtiments et leurs 35 ares de terrain + les terres qui sont aujourd'hui devenues constructibles. Qu'en pensez-vous ?

N.B : J'aurai du préciser les conditions d'achat de cette propriété, mon frère reconnaît avoir reçu de mes parents 18000 frs- les 20000 frs restant ayant été financés par un prêt contracté par lui, mais ce sont mes parents qui ont effectué les remboursements, aucun document ne l'atteste, cependant mon frère le reconnaît puisque en 1993 il a signé une reconnaissance de dette en ma faveur de 200000 frs représentant 50% de la valeur du bien sur une estimation amiable à l'époque. D'autres documents abondent en ce sens et dans son jugement le Tribunal dit que Monsieur... devra rapporter à la succession la valeur de la propriété cette valeur étant fixée par application des dispositions de l'article 860 du code civil.

Mon frère vient de me faire signifier ce jugement, c'est pourquoi je pense que par là même, il reconnaît avoir reçu une donation de 38000 frs qui a servi à acheter un immeuble et aujourd'hui les articles 860 et 855 du code civil me paraissent applicables ?

Par **amajuris**, le **04/07/2010 à 12:29**

bonjour,

le tribunal a désigné un expert mais il n'est pas tenu par son évaluation mais en règle générale il suit les conclusions de l'expert.

vous pouvez faire appel de la 1^{re} décision mais sans aucune certitude d'obtenir satisfaction.

il faudrait mais vous l'avez sans doute déjà fait trouver des mutations effectuées pour des propriétés identiques dans le même secteur.

les articles que vous citez sont relatifs aux successions et donations ce qui n'est pas tout à fait votre cas puisque votre frère était seul propriétaire même si les documents laissés par votre père en expliquent la raison.

je crains mais c'est un avis personnel, que les conditions dans lesquelles votre frère s'est retrouvé propriétaire (manoeuvres de votre père pour échapper à ses créanciers ce qui contrevient aux dispositions du code civil) n'indisposent les juges à l'égard des parties au litige en application de l'adage "nemo auditur propriam turpitudinem allegans" qui indique que personne n'est entendu par un juge lorsqu'il allègue sa propre turpitude.

je attends les avis d'autres lecteurs.

Par **ELGY**, le **04/07/2010 à 14:16**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

J'aurai du préciser les conditions d'achat de cette propriété, mon frère reconnaît avoir reçu de mes parents 18000 frs- les 20000 frs restant ayant été financés par un prêt contracté par lui, mais ce sont mes parents qui ont effectué les remboursements, aucun document ne l'atteste, cependant mon frère le reconnaît puisque en 1993 il a signé une reconnaissance de dette en ma faveur de 200000 frs représentant 50% de la valeur du bien sur une estimation amiable à l'époque. D'autres documents abondent en ce sens et dans son jugement le Tribunal dit que Monsieur... devra rapporter à la succession la valeur de la propriété cette valeur étant fixée par application des dispositions de l'article 860 du code civil.

Mon frère vient de me faire signifier ce jugement, c'est pourquoi je pense que par là même, il reconnaît avoir reçu une donation de 38000 frs qui a servi à acheter un immeuble et aujourd'hui les articles 860 et 855 du code civil me paraissent applicables ?