



## Conflits succession familiale quatrième question

-----  
Par Visiteur

Deux projets ont été élaboré dans le cadre d'une succession sur une personne défunte mise sous tutelle, le premier projet a été signé, le second n'a pas été signé. Dans cette famille de 13 membres, le frère déclaré exploitant agricole souhaite obtenir l'intégralité des biens immobiliers (parcelles agricoles) contre une soulte. Ma question est :

Comment est calculé la part transmis à titre successoral (9/56eme) ?

« Cet immeuble évalué à la somme de QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (4299.54?), dont neuf cinquante sixième seulement transmis à titre successoral est de SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE euros 691.00?). » (exemple du premier projet)

Est-ce légal de faire deux estimations avec des montants différents ? Exercice du second projet sur le même groupe de biens ci-dessus : « Évalué par les parties à 405? », on passe donc de 691? à 405?. De même pour le troisième et dernier groupe de biens immobiliers dans la succession : évaluation à titre successoral à 1475? dans le premier projet contre 865? (évalué par les parties) dans le second projet.

Comment nous défendre si ce n'est pas légal, que dire ?

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Comment est calculé la part transmis à titre successoral (9/56eme) ?

« Cet immeuble évalué à la somme de QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (4299.54?), dont neuf cinquante sixième seulement transmis à titre successoral est de SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE euros 691.00?). » (exemple du premier projet)

Est-ce légal de faire deux estimations avec des montants différents ? Exercice du second projet sur le même groupe de biens ci-dessus : « Évalué par les parties à 405? », on passe donc de 691? à 405?. De même pour le troisième et dernier groupe de biens immobiliers dans la succession : évaluation à titre successoral à 1475? dans le premier projet contre 865? (évalué par les parties) dans le second projet.

Comment nous défendre si ce n'est pas légal, que dire ?

A titre liminaire, il convient d'attirer votre attention sur le fait que le projet partiel de partage ayant été signé, l'on ne peut normalement plus revenir dessus sauf à prouver qu'il y a dol ou violence.

Il n'est pas anormal de retenir des valeurs plus ou moins différentes dans un partage et ce pour plusieurs raisons:

-D'une part, parce que si vous faites intervenir plusieurs agents immobiliers, chacun d'eux va faire une estimation qui lui est personnelle et qui est donc susceptible d'être éminemment partielle. Aussi, la pratique consiste à faire établir plusieurs expertises pour en faire une qui soit la plus juste possible.

-D'autre part, parce que la vérité en la matière n'existe pas. Un agent immobilier, aussi compétent soit-il, ne peut guère établir la réalité d'un chiffre juste car ce chiffre en réalité n'existe pas de manière précise.

Aussi le rôle pour le notaire va consister à prendre des chiffres qui sont susceptibles de faire l'objet d'un accord entre tous les héritiers, ce qui a visiblement été le cas.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je suis d'accord avec vous mais ces estimations sont différentes du premier projet signé par l'unanimité des héritiers par rapport au second projet ce qui revient à diminuer la soulte de presque 4 fois au moment où Roger devra payer. Je veux bien qu'il y a des erreurs mais de là à diviser la soulte par 4, ça fait beaucoup.  
Est-ce légal ? si non, que puis-je dire pour défendre mon père ?

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Je suis d'accord avec vous mais ces estimations sont différentes du premier projet signé par l'unanimité des héritiers par rapport au second projet ce qui revient à diminuer la soulte de presque 4 fois au moment où Roger devra payer. Je veux bien qu'il y a des erreurs mais de là à diviser la soulte par 4, ça fait beaucoup.

J'aimerais revenir sur un point qui semble avoir toute son important car possiblement porteur d'une certaine mécompréhension.

Je pensais à priori que s'il y avait eu deux actes de partages, c'était tout simplement parce qu'il s'agissait d'actes de partage partiel, c'est à dire que ces deux actes concernaient des biens différents.

Or, vous semblez affirmer que ces projets d'acte de partage visent les mêmes biens. D'où mon interrogation: Si le premier acte de partage a été signé par l'unanimité des indivisaires, pourquoi y a-t-il un deuxième acte de partage? J'avoue que c'est la première fois que j'assiste à cela.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je vais aller voir un autre notaire, il semble que les 2/3 ait été appliqué de façon illégal. Il y a bien 2 estimations, vous ne rêvez pas. Ce notaire est un escroc tout simplement, mon avocat a pu me le confirmer également. Je vous remercie infiniment pour votre professionnalisme.  
Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Je vais aller voir un autre notaire, il semble que les 2/3 ait été appliqué de façon illégal. Il y a bien 2 estimations, vous ne rêvez pas. Ce notaire est un escroc tout simplement, mon avocat a pu me le confirmer également. Je vous remercie infiniment pour votre professionnalisme.  
Très cordialement.

Si cela ne vous dérange pas, je vais tenir la discussion ouverte de la sorte que lorsque vous aurez de nouveaux renseignements, vous pourrez venir m'en faire part. Je suis curieux de savoir ce qu'il s'est en réalité passé et ce que ce notaire a cherché à faire.

En vous remerciant pour votre confiance,

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

D'accord, je reviendrai vous en parler puisque j'ai rendez-vous avec un nouveau notaire demain matin.  
Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Alors alors?

-----  
Par Visiteur

Le notaire va prendre en charge le dossier de succession. Je voulais avoir un retour de sa part avant de vous répondre à nouveau mais n'ayant pas encore de ces nouvelles concernant l'explication de ces erreurs après contact de l'autre notaire en charge du dossier du succession actuellement, je vous répond.

Vous avez eu raison sur les 2/3, le notaire va faire corriger cette erreur mais il m'a prévenu que l'autre notaire pourrait faire jouer que cette dette date de plus de 5ans... soit une impossibilité pour mon père d'être payé. \*

Concernant les réévaluations, notre nouveau notaire doit se renseigner mais il a trouvé aussi bizarre de faire diminuer la soulte alors que le premier projet a été signé.

Concernant les paragraphes en trop, il s'agit d'une erreur soi-disant. Dans les cabinets notariales, les documents sont types et il se pourrait que le projet 2 comportant "donation partage" ainsi que les paragraphes soient en trop, oubliés de suppression de la part de celui ou celle qui a crée ce second projet.

Je ne peux pas vous en dire plus, je ne veux pas non plus vous faire attendre trop longtemps.

Je vous remercie infiniment pour m'avoir informé sur mes droits.

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Vous avez eu raison sur les 2/3, le notaire va faire corriger cette erreur mais il m'a prévenu que l'autre notaire pourrait faire jouer que cette dette date de plus de 5ans... soit une impossibilité pour mon père d'être payé. \*

J'y avais pensé moi aussi, mais non.

En effet, la prescription est aujourd'hui, depuis la loi du 19 juin 2008 de 5 ans, mais avant la prescription était de trente ans en matière de prêt, ce qui était le cas ici.

Or, la loi n'étant pas rétroactive, il convient d'appliquer la nouvelle loi à compter de son entrée en vigueur soit une prescription au 19 juin 2013.

Il n'y a donc pas prescription ici.

Je ne peux pas vous en dire plus, je ne veux pas non plus vous faire attendre trop longtemps.

Je vous remercie infiniment pour m'avoir informé sur mes droits.

Je laisse tout de même la discussion ouverte. J'ai envie de savoir comment cela va se terminer, et vous aider au besoin.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

J'ai donc bien fait de vous répondre, je communiquerai ce droit à mon nouveau notaire aujourd'hui même, je vous remercie une nouvelle fois.

Je dois m'absenter du 15 au 28 mars, je ne pourrai donc pas vous tenir au courant avant début avril à moins qu'il me renseigne avant et dans ce cas là, je viendrai vous informer.

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Je dois m'absenter du 15 au 28 mars, je ne pourrai donc pas vous tenir au courant avant début avril à moins qu'il me

renseigne avant et dans ce cas là, je viendrai vous informer.  
Cordialement.

Pas de soucis!

A bientôt alors,

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Nous avons rendez-vous chez le notaire le 4 avril à 15h pour signer une procuration chez ce nouveau notaire, surement pour obtenir les papiers demandés lors de notre premier rendez-vous.  
Si j'ai de nouvelles informations, je vous les communiquerai.  
Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Très bien!

J'attends de vos nouvelles,

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonsoir M.

Voici les nouvelles.

Les estimations n'ont pas changé, il y a juste eu une modification sur la volonté d'une cousine qui voulait 3 terres agricoles du partage. La soulte a été diminuée en conséquence car mon père sera à nouveau convoqué pour signer la succession entre sa cousine et ces frères et soeurs.

L'ensemble de ces frères et soeurs ont signés et mes contestations sur l'application de la loi grâce à vos conseils n'auront pas servis. Pourquoi ? parce que le notaire actuel nous a informé que l'ensemble des co-indivisaire pourraient se retourner contre mon père afin d'aller en justice pour que le partage se termine. Mon père n'est pas fortuné, il n'a pas voulu prendre ce risque et il a donc signé pour valider ces successions.

Les paragraphes illégaux ont été retirés, le partage a été recalculé sur un dernier projet que mon père a signé aujourd'hui. Nous n'avions pas été informé sur ce point, il nous a fallu avoir un autre notaire pour comprendre ces réévaluations.

Pour la cousine, elle a soi-disant parlé de sa volonté d'avoir des terres au départ mais ça n'a pas été pris en compte et soi-disant personne n'a contesté... Comment le vérifier, je n'en ai aucune idée... ce que je sais, c'est que le dernier projet comporte le retrait de ces biens et que l'évaluation de la soulte a donc diminuée.

Mon père doit toucher son argent dans les mois qui suivent espérant là encore qu'il n'y ait pas de problème sinon je reviendrai vous poser une question en payant... Vous avez été très conciliant, très aimable mais je ne souhaite pas en profiter de trop.

Merci pour votre professionnalisme et pour votre site que je ferai connaître.

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Les paragraphes illégaux ont été retirés, le partage a été recalculé sur un dernier projet que mon père a signé aujourd'hui. Nous n'avions pas été informé sur ce point, il nous a fallu avoir un autre notaire pour comprendre ces réévaluations.

Pour la cousine, elle a soi-disant parlé de sa volonté d'avoir des terres au départ mais ça n'a pas été pris en compte et

soi-disant personne n'a contesté... Comment le vérifier, je n'en ai aucune idée... ce que je sais, c'est que le dernier projet comporte le retrait de ces biens et que l'évaluation de la soulte a donc diminuée.

Mon père doit toucher son argent dans les mois qui suivent espérant là encore qu'il n'y ait pas de problème sinon je reviendrai vous poser une question en payant... Vous avez été très conciliant, très aimable mais je ne souhaite pas en profiter de trop.

Merci pour votre professionnalisme et pour votre site que je ferai connaître.

Vous voilà confrontée au problème du partage d'une indivision. Rien ne se passe comme prévue, mais comme personne n'arrive à se mettre d'accord, et que personne ne veut faire un partage judiciaire (long et couteux) on aboutit à une "bizarrerie" juridique.

En espérant que cela se termine mieux et en vous remerciant pour votre confiance.

Je clos donc, conformément à vos souhaits, la discussion et vous remercie pour vos gentils propos.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci vraiment pour vos compétences.

Mon père a pu lire votre dernier message, il vous en remercie également.

Cordialement.