

Donation-succession complexe et problème avec étude notariale

Par Miko

Bonjour à tous,

Je me permets d'écrire ici car je suis confronté à une situation familiale et notariale complexe, et j'aurais besoin d'éclaircissements pour mieux comprendre les marges de manuvre possibles.

Je m'excuse par avance si je raconte un peu ma vie.

Situation familiale

Ma situation familiale était la suivante début 2025 :

Grand-mère : vivante

Fille 1 : vivante (ma mère)

Fille 2 : décédée en 2015, représentée par sa fille

Fille 3 : décédée en septembre 2024, représentée par son fils

Ma grand-mère possédait une maison, elle a décidé de faire une donation, après le décès de la Fille 2. Cette donation a été faite hors part successorale avec dispense de rapport à la succession, au profit des Filles 1 et 3. Cette décision a été motivée par le comportement de ma cousine, envers sa mère et notre grand-mère.

En 2015, la maison était estimée à 210 000 ?. Une nouvelle estimation a été réalisée en octobre 2024, dans une fourchette de 260 000 à 280 000 ?.

Décès et premières démarches

Ma grand-mère est décédée en mai 2025. Ma mère (Fille 1) et moi avons été reçus à l'étude notariale par une notaire stagiaire, qui nous a affirmé que la donation n'avait aucune valeur. Étonnés, nous avons demandé un second rendez-vous avec le notaire titulaire de l'étude. Celui-ci nous a confirmé que la donation était bien valable, et que ma cousine n'avait aucun droit sur la maison. Toutefois, en raison du manque de liquidités dans la succession, il nous a indiqué qu'il faudrait lui attribuer une part de liquidité suite à la vente de la maison pour respecter sa réserve héréditaire.

Ce n'était pas ce que notre grand-mère souhaitait, puisqu'elle ne voulait rien laisser à ma cousine. Mais nous avons accepté car c'est la loi. Nous avons alors demandé si nous pouvions vendre la maison, et le notaire nous a confirmé que c'était possible, sans avoir besoin de l'accord de ma cousine.

Tentative de vente

Nous avons contacté l'agent immobilier qui avait réalisé l'estimation en octobre 2024. Deux semaines plus tard, il nous a demandé de baisser le prix une première fois, puis une seconde fois la semaine suivante. Nous avons refusé de brader la maison pour qu'elle parte rapidement.

Nous avons reçu une offre à 240 000 ? frais d'agence inclus, que nous avons jugée insuffisante. Nous avons fait une contre-proposition, mais nous n'avons jamais eu de retour.

Nous sommes retournés voir le notaire, qui nous a dit qu'il allait faire le calcul :

Base de calcul : valeur de la maison en 2015 (210 000 ?)

Majoration forfaitaire de 15 % : 241 500 ?

Déduction des frais d'agence (5 %) : 229 425 ?

Montant arrondi : 230 000 ?

Ce qui revenait au même montant.

Nous avons donc proposé que ma cousine reçoive les 30 000 ? de liquidités disponibles, et que le reste de sa part lui soit versé pour solder définitivement la situation. Le notaire a validé cette proposition et s'est engagé à la lui soumettre.

Revirement et disparition du notaire

Une à deux semaines plus tard, mon cousin s'est rendu à l'étude pour faire rectifier la succession de sa mère, car elle

avait été calculée sur la base de 280 000 ? pour la maison de notre grand-mère. Il en a profité pour demander des nouvelles de ma cousine. Le notaire lui a répondu qu'elle était passée à l'étude et qu'elle avait accepté les 65 000 ? (230K + 30K ÷ 4).

Nous attendions donc des nouvelles de l'étude. Ma mère étant gravement malade, nous avons pris rendez-vous pour discuter de la solution la plus avantageuse pour moi, afin de limiter les frais de succession. Mais la semaine précédant le rendez-vous, la secrétaire de l'étude nous a appelés pour nous informer que le notaire était indisponible pour une durée indéterminée. Aucune explication ne nous a été donnée.

En cherchant à en savoir plus, on nous a dit qu'il serait parti avec la caisse et qu'il aurait été arrêté. Rien d'officiel, mais cette hypothèse a été confirmée de manière indirecte par la notaire stagiaire, qui nous a dit qu'actuellement l'étude ne disposait plus de l'ensemble des liquidités.

Conflits internes et blocages

Entre temps nous avons été mis en contact avec une assistante juridique de l'étude, qui nous a clairement dit qu'elle représentait la branche 2 de la succession. Autant dire que la neutralité n'était plus de mise. La notaire stagiaire, désormais en roue libre, a remis en cause l'accord avec ma cousine. Elle a contacté mon cousin pour lui dire que nous faisions des négociations derrière son dos, alors que nous avons toujours été transparents avec lui : tous nos mails pour l'étude sont envoyés en copie cachée à mon cousin et à son père, et nous faisons régulièrement des réunions familiales pour avancer ensemble.

Nous avons remis la maison en vente et trouvé un acquéreur à 250 000 ? net vendeur. Mais comme l'accord avec ma cousine n'avait pas été formalisé par écrit à temps, nous devons désormais lui verser une part plus importante. La notaire stagiaire a même dit à l'agent immobilier que c'était nous qui bloquions la vente, alors que nous avons tout fait pour avancer, y compris proposer de tout lui verser en liquide pour en finir. Actuellement rien n'est signé car la notaire stagiaire veut qu'on fasse signer ma cousine on a dit ok, mais soit disant on veut bloquer la situation, donc elle fait reculer la signature de ma cousine auprès de l'agent immobilier au risque de perdre l'acheteuse car sa fait plus d'un mois qu'on lui demande de patienter.

Nous avons tenté de contacter deux autres notaires pour être représentés, mais aucun ne souhaite se mêler de cette affaire, probablement à cause de ce qui se passe dans cette étude.

Les questions que je me pose

1

La donation faite en 2015, avec dispense de rapport et hors part successorale, peut-elle être remise en cause par la branche 2 ?

2

L'accord verbal validé par le notaire est-il suffisant pour sécuriser cette répartition ? Peut-on faire valoir l'accord initial de 65K pour ma cousine comme base de calcul ? La notaire stagiaire a-t-elle le droit de remettre en cause cet accord ? Nous avons trouvé un acquéreur, mais rien n'est signé à cause du blocage de la notaire stagiaire, même pas une promesse de vente. Sur quelle base devons-nous nous appuyer pour la succession ?

3

Le comportement de la notaire stagiaire et de l'assistante juridique, qui semblent représenter la branche 2, est-il compatible avec leur devoir de neutralité ? Existe-t-il un recours possible en cas de conflit d'intérêt ou de partialité manifeste dans une étude notariale ? A-t-elle le droit d'agir sans supervision d'un tuteur ?

4

Est-il envisageable qu'un autre notaire accepte de nous représenter dans cette succession ? Ou vais-je systématiquement me heurter à des refus en raison du contexte ? Serait-il plus judicieux de faire appel à un avocat plutôt qu'à un notaire ? Et si oui, quels seraient les coûts approximatifs à prévoir pour ce type d'accompagnement ?

5

La vente de la maison peut-elle être bloquée par la branche 2 ou par la notaire stagiaire, alors que le notaire titulaire avait validé la vente sans leur accord ? Quels sont nos droits pour finaliser la vente dans les conditions prévues ? Ou au moins le plus rapidement possible ?

6

Enfin, que puis-je faire pour protéger ma mère face aux attaques dont elle fait l'objet ? Elle est gravement malade et très affectée par cette situation. Existe-t-il des moyens juridiques ou humains pour la préserver dans ce contexte difficile ?

Merci à toutes les personnes qui prendront le temps de me lire et de m'apporter leur éclairage. Toute aide ou piste est précieuse dans cette période compliquée.

Par Rambotte

Bonjour.

Tout dépend de ce que l'on veut signifier par "remettre en cause".

Si votre grand-mère était capable (saine d'esprit), elle pouvait donner ce qu'elle voulait à qui elle voulait, et de la manière qu'elle voulait (ici : "hors part").

En ce sens, la donation est valable.

Mais certains parlent de "remise en cause" en parlant de réduction de la donation excessive, pour respecter la réserve.

La loi d'ordre public dit que pour calculer s'il y a lieu à réduction, c'est la valeur des biens au décès qu'il faut prendre en compte (mais dans l'état au jour de la donation). Et pour calculer l'indemnité de réduction, c'est la valeur à l'époque du partage. Si le bien est vendu pour faire le partage, c'est donc son prix de vente.

Un avocat ne peut pas exécuter les missions d'un notaire. Donc il faudra bien un notaire pour traiter la succession et la vente. Vous avez le droit de choisir votre notaire, mais cela suppose qu'il accepte. En cas de partage judiciaire avec réduction pour cause de désaccord, le juge nommera un notaire pour procéder aux opérations de compte et partage, mais le risque, c'est que le juge ordonne la licitation (vente aux enchères publiques), s'il est impossible de composer des lots (ce qui semble le cas).

La perspective d'une vente aux enchères, avec perte pour tout le monde, peut amener chacun à mettre de l'eau dans son vin, et à se remettre dans le partage amiable. Plus le bien sera vendu à un prix élevé, plus la part de chacun, même pour celle qui n'aura que sa réserve, sera élevée.

Par Fructidor

BONJOUR

En préambule, l'accord verbal n'a pas de valeur juridique sans écrit, et le comportement de la notaire stagiaire peut faire l'objet d'un signalement. Vous avez le droit de changer de notaire ou de vous faire assister par un avocat.

Par principe, la donation hors part successorale avec dispense de rapport est réputé constituer un avantage conféré au bénéficiaire (Filles 1 et 3) en plus de leur part légale. Elle n'est pas prise en compte pour le partage initial de la succession (le rapport), mais elle est imputable sur la quotité disponible (la partie des biens dont le défunt peut disposer librement).

En conséquence, la "branche 2" ne peut pas remettre en cause la donation elle-même, mais elle peut demander la réduction de cette donation si elle entame leur réserve héréditaire.

Il ne nous appartient pas de juger, mais l'affirmation de l'assistante juridique qu'elle représente "la branche 2" et le comportement de la notaire stagiaire remettant en cause un accord et affirmant que vous "bloquez la vente" pourraient constituer un manquement au devoir d'impartialité et de délicatesse.

Pour les faits plus graves concernant la disparition du notaire titulaire parti avec la caisse, cela peut impacter la garantie des fonds de l'étude (cela semble déjà être en cours d'investigation). La saisie du Procureur de la République est possible.

Par isernon

bonjour,

vous pouvez informer la chambre départementale des notaires des faits relatés dans vos messages, et qui doit savoir ce que devient votre notaire.

salutations

Par Miko

Bonjour,

Merci à vous trois pour vos réponses, elles m'aident à y voir plus clair. J'ai préféré prendre un peu de temps pour digérer toutes ces informations, car je ne suis pas du tout du milieu juridique et certains points sont assez techniques.

Pour répondre à l'une des remarques : oui, nous avions anticipé cela. Un document avait été déposé chez le notaire attestant que ma grand-mère était saine d'esprit et pleinement capable de prendre ses décisions au moment de la

donation.

Concernant la réserve héréditaire, on nous a indiqué qu'il faudrait verser environ 65 000 ? si la maison est estimée à 230 000 ?, et 70 000 ? si elle est évaluée à 250 000 ?. C'est ce que nous avons proposé à ma cousine, en lui laissant la totalité des liquidités disponibles et en complétant le reste de notre poche ou en lui versant directement la totalité de la somme (sous forme de soulté j'imagine). Que ce soit 65K ou 70K, nous avons essayé de faire le maximum pour respecter ses droits.

J'aimerais avoir des précisions sur cette phrase, que j'ai du mal à interpréter :

?C'est la valeur des biens au décès qu'il faut prendre en compte (mais dans l'état au jour de la donation)?

Dois-je comprendre qu'on prend la valeur actuelle de la maison admettons 250K, mais qu'on doit en déduire les travaux réalisés depuis la donation ? Et si oui, est-ce que cela ne s'applique que si les travaux ont été financés par ma mère et ma tante ? Ou est-ce aussi valable si c'est ma grand-mère qui les a payés ?

Autre point : devons-nous nous baser sur 250K comme valeur de référence ? Rien n'a été signé à ce jour. Le jour prévu pour la signature, nous nous sommes rendus à l'agence, mais l'agent immobilier nous a expliqué que la notaire stagiaire exigeait la signature de ma cousine également. Sans les trois signatures, il nous a dit que cela ne servait à rien de signer. Et comme la notaire stagiaire a conseillé à ma cousine de ne rien signer pour le moment, nous sommes bloqués.

La promesse de vente datant de plus d'un mois, je n'ai pas le document sous les yeux, mais j'imagine qu'elle est arrivée à expiration. Est-ce que cela reste pertinent de se baser sur les 250K dans ce cas ?

Je vais donc essayer de trouver un notaire qui accepte de reprendre le dossier. Comme on dit, jamais deux sans trois ? Peut-être que la troisième sera la bonne. Et si cela ne fonctionne pas, je me ferai représenter par un avocat.

Nous avons contacté la chambre des notaires, qui nous a indiqué qu'elle ne pouvait pas nous renseigner par téléphone. Nous avons donc envoyé un mail, puis un courrier recommandé avec accusé de réception en début de semaine dernière. À ce jour, nous n'avons pas eu de retour. Je vais également suivre le conseil reçu ici et écrire au Procureur de la République pour voir s'il peut nous apporter une réponse, notamment concernant la restitution de la partie des liquidités manquantes.

Je vous remercie par avance pour vos réponses

Par Rambotte

Dois-je comprendre qu'on prend la valeur actuelle de la maison admettons 250K, mais qu'on doit en déduire les travaux réalisés depuis la donation ? Et si oui, est-ce que cela ne s'applique que si les travaux ont été financés par ma mère et ma tante ? Ou est-ce aussi valable si c'est ma grand-mère qui les a payés ?

Non, il ne s'agit pas de déduire les travaux, au sens déduire les dépenses de travaux. Il s'agit d'évaluer quelle serait la valeur du bien fictif sans les travaux réalisés. Un bien qui vaut 200000? dans lequel on investit 50000? ne vaudra pas forcément 250000? après travaux.

Si c'est votre grand-mère qui a financé les travaux, c'est une nouvelle donation d'argent, qui n'est pas hors part, et qui est donc rapportable à la masse de partage. Cette somme n'a pas servi à acquérir un bien (mais à l'améliorer), donc on rapporte le montant donné dans la masse de partage (qui contiendra aussi l'indemnité de réduction).

Pour calculer l'existence de la réduction, on fait les évaluations au jour du décès. Pour calculer l'indemnité de réduction, qui est payable au partage, on refait des calculs avec la valeur à l'époque du partage (toujours dans l'état au jour de la donation). Il faut donc évaluer le bien fictif au décès et au partage. Si on veut être rigoureux et en cas de conflit.

Par Miko

Bonjour Rambotte,

Je vous remercie pour votre réponse. Je me permets de ?vulgariser? car je ne suis pas sûr de bien tout comprendre.

Si la maison avait déjà été vendue, ou si au moins une promesse de vente avait été signée, nous aurions dû nous baser sur une valeur de 250 000 ? ?

Mais du fait que rien ne soit signé, ma cousine doit engager une action en réduction ? Ou bien y aurait-il quand même une action en réduction sur la maison, même si une promesse de vente avait été signée ?

Concernant les travaux réalisés par ma grand-mère depuis 10 ans (salle d'eau pour PMR, chaudière, huisseries et

volets, isolation par l'extérieur, terrasse en composite, etc.), sont également pris en compte dans l'indemnité de réduction.

Donc on ne prend plus la valeur dans l'état au jour de la donation, puisqu'on est censé ajouter tout cela à l'indemnité de réduction qui a permis une plus value sur le bien ?

Par Rambotte

On ne peut pas vraiment vulgariser.

Les notions à mettre en œuvre sont précises. Et on ne peut pas vulgariser la méthodologie de calcul.

Pour savoir s'il y a réduction, on se contrefiche du prix de vente, il faut la valeur du bien au décès, supposé être dans son état au jour de la donation.

Si la donatrice a payé des travaux sur le bien qui ne lui appartient plus, est-ce qu'elle s'était réservé l'usufruit dans la donation ?

Car si c'est le cas, on pourrait éventuellement contester l'intention libérale dans les travaux, ceux-ci étant fait pour améliorer son confort de vie, pas pour enrichir le patrimoine des propriétaires.

Sinon, il semble raisonnable de considérer qu'il y a intention libérale et appauvrissement par le paiement des travaux. Dans ce cas, c'est une donation, mais elle n'est pas hors part, puisque aucun acte confère au paiement des travaux un caractère hors part. C'est une donation en avance de part, rapportable au partage. Je pense qu'on doit considérer que c'est une donation indirecte d'argent ayant permis de faire des travaux d'amélioration.

Dans ce cas, pour la masse de calcul de la quotité disponible, aux liquidités présentes au décès, on rajoute la valeur au décès du bien sans les travaux, et on rajoute les sommes données indirectement.

La QD est du quart de ce total, et la réserve de chaque héritier est du quart.

On procède ensuite aux imputations, dans l'ordre chronologique. La donation du bien (hors part) s'impute sur la QD, l'excédent est sujet à réduction. Il faut alors calculer à quel % de la valeur du bien au décès (sans travaux) cet excédent correspond.

La donation d'argent (en avance de part) s'impute sur la réserve des donataires, et subsidiairement sur la QD.

Bref, ici, sans des valeurs concrètes, on ne peut pas aller bien loin. On va supposer que la donation d'argent reste dans la réserve.

Dans ce cas, la masse de partage à égalité 3 tiers est composée des liquidités présentes au partage, auxquelles on rajoute le rapport de la donation d'argent, et l'indemnité de réduction, laquelle se réévalue au partage en appliquant le % ci-dessus à la valeur du bien au partage supposé sans les travaux (si le bien est vendu, on applique le % à la fraction du prix de vente correspondant au prix de vente -fictif- sans les travaux).

Quand des travaux sont faits, il faut valoriser un bien fictif qui n'existe plus, le bien sans les travaux. Et si le bien a été vendu, il faut évaluer combien on l'aurait vendu sans les travaux.

Si on veut faire les choses rigoureusement.

Après, à l'amiable, on fait comme on veut, si tout le monde est d'accord.

Par CClipper

Bonjour Miko,

La réduction se détermine en formant la masse de tous les biens au deces du donateur ou testateur art 922

Prendre également connaissance de l'article 924-3

Également le 921 qui dit que le délai de prescription de l'action en réduction est fixé à 5 ans.

Donc en gros, tant que l'héritière qui a droit à demander action en réduction n'a pas renoncé à ce droit, pour vendre une partie de la succession il faut son accord ou son renoncement à demander réduction...

Si vous voulez vendre le bien sans son accord, il faut attendre 5 ans après le deces.

Ou

Au moment du partage successoral, vous lui verrez le montant calculé (alors sur un estimation de la valeur vénale du bien à la date du partage mais dans l'état à l'époque de la donation).

Votre grand mère était usufruitière sur ce bien ?

Par Miko

Bonjour CLipper,

Je vous remercie tous les deux pour vos réponses.

Effectivement, elle en avait conservé l'usufruit et tous les travaux ont été réalisés pour son confort personnel. Elle avait souvent froid et portait une doudoune même en été.

C'est pour cette raison qu'elle a fait effectuer des travaux d'isolation et de chauffage. À la fin, elle avait 88 ans, et c'est pourquoi elle a transformé la salle de bain en salle d'eau adaptée aux personnes à mobilité réduite, et fait installer un monte-escalier.

Sa volonté était de pouvoir vivre le plus longtemps possible dans sa maison, en autonomie.

Par CLipper

Miko, je n'ai pas tout lu de vos messages, désolé..

Mais votre cousine/ fille de la fille qui n'était pas donataire n'est pas d'accord sur le montant de l'indemnité de réduction.? C'est cela ?

J'ai vu que vous lui aviez proposé de la verser avant même la vente du bien.

Donc la succession ou le partage à l'amiable est bloqué sur quel point ?

Seulement sur le montant de l'indemnité de réduction ?

Par Miko

Mais votre cousine/ fille de la fille qui n'était pas donataire n'est pas d'accord sur le montant de l'indemnité de réduction.? C'est cela ?

Au début, oui, elle était d'accord.

J'ai vu que vous lui aviez proposé de la verser avant même la vente du bien.

Oui on voulait simplement que ma cousine signe rapidement pour que tout soit réglé au plus vite.

Donc la succession ou le partage à l'amiable est bloqué sur quel point ?

Seulement sur le montant de l'indemnité de réduction ?

A cause d'une notaire stagiaire qui conseille à ma cousine d'attendre, alors qu'on a tout accepté.

Et de toute façon, on n'a pas eu le choix. Quand on a dit à la notaire stagiaire qu'on était dans une phase de négociation à l'amiable, elle nous a clairement répondu qu'il n'était pas possible de négocier et qu'on devait accepter ses conditions.

Par CLipper

Bonjour Miko,

A cause d'une notaire stagiaire qui conseille à ma cousine d'attendre, alors qu'on a tout accepté.

Et de toute façon, on n'a pas eu le choix. Quand on a dit à la notaire stagiaire qu'on était dans une phase de négociation à l'amiable, elle nous a clairement répondu qu'il n'était pas possible de négocier et qu'on devait accepter ses conditions.

SES conditions, j'espère, sont les conditions de votre cousine et non celles de la stagiaire ?

"notaire stagiaire qui conseille à ma cousine d'attendre,"

La stagiaire lui conseille d'attendre QUOI ?

Après je n'ai jamais connu de cas d'étude notariale qui fonctionnait avec des notaires STAGIAIRES (apparemment dans votre cas, stagiaire qui n'a pas de tuteur de stage !! mais je crois que vous avez signalé ce fait à la chambre des notaires ?)

Faudrait savoir quelles sont les prérogatives du notaire stagiaire en l'absence d'un notaire notaire (je veux dire un qui a fini sa formation)

Ajout de 10:00

[url=https://solutions.notariat-services.com/post/recruter-des-alternants-et-des-stagiaires-en-tudes-notarialesnbsp-bonne s-pratiques-pour-intgrer-stagiaires-et-jeunes-talents#:~:text=En%20g%C3%A9n%C3%A9ral%2C%20les%20stagiaires

%20notaire,encore%20d'accueil%20des%20clients.]<https://solutions.notariat-services.com/post/recruter-des-alternants-et-des-stagiaires-en-tudes-notarialesnbsp-bonnes-pratiques-pour-intgrer-stagiaires-et-jeunes-talents#:~:text=En%20g%C3%A9%C3%A9ral%2C%20les%20stagiaires%20notaire,encore%20d'accueil%20des%20clients.>[/url]

Par Miko

SES conditions, j'espère, sont les conditions de votre cousine et non celles de la stagiaire ?
Comme l'a dit l'assistante juridique de l'étude : ?Je représente votre cousine?, et les agissements de la notaire stagiaire vont dans le même sens.
C'est donc celle de la notaire stagiaire en faveur de ma cousine.

La stagiaire lui conseille d'attendre QUOI ?

Bonne question, probablement pour voir si elle peut obtenir un peu plus d'argent, puisqu'au départ, elle souhaitait remettre en cause la donation.

mais je crois que vous avez signalé ce fait à la chambre des notaires ?

Pour l'instant, nous avons surtout interrogé la chambre des notaires sur ce qu'il faut faire concernant le notaire qui est parti avec la caisse, mais nous n'avons rien signalé à son sujet.

Et pour être honnête, elle est déjà contre nous, donc nous avons peur d'aggraver une situation qui n'est déjà pas en notre faveur.

Notre intention est de signaler tout cela une fois que tout sera signé, afin d'éviter de nous attirer encore plus de problèmes que ceux que nous avons déjà.

Faudrait savoir quelles sont les prérogatives du notaire stagiaire en l'absence d'un notaire notaire

C'est assez peu documenté. J'ai consulté votre document qui détaille les tâches attendues, et effectivement, la gestion des dossiers n'en fait pas partie.

De mon côté, j'ai lu que ni une stagiaire ni une assistante n'ont de compétence légale pour représenter l'office, prendre des décisions ou orienter une succession.

Et pourtant, cela ne semble pas vraiment les déranger de le faire.

Par CClipper

Bonsoir Miko,

Mais y a t il encore un notaire dans cette étude ?

Qui signe les actes ?

Si vous ne trouvez pas de notaire qui veuille vous assister, vous pouvez très bien prendre un Conseil pour vous accompagner à un rv de négociation entre cousine et cousin.

Votre avocat demande la tenue d'une rencontre entre héritiers.

Lors du RV, sa présence fera contre poids avec la stagiaire et il demandera que soit rédigé un CR de la négociation.

C'est une idée que je lance parce que je l'ai vu pour des réunions de partage à l'amiable, chacun venant avec son conseil..

Bonne soirée

PS: faut trouver un avocat qui s'y connaît bien en Notariat.

Par Miko

Bonsoir CClipper

Mais y a t il encore un notaire dans cette étude ?

Qui signe les actes ?

Il reste une notaire salariée, mais je ne sais pas si elle peut signer sans l'accord du titulaire de l'étude.

Je dois voir un notaire lundi. Il ne souhaite pas me représenter, mais au moins je pourrai lui poser quelques questions. Je vais aussi lui exposer ce que m'a expliqué Rambotte, si c'est validé, alors fini la négociation amiable, on appliquera strictement le droit dans les "règles de l'art". Et tant pis pour ma cousine, si elle touche moins que prévu, elle s'expliquera avec la stagiaire. Puis si ça ne convient pas, ce sera direction avocat, et ils régleront ça entre eux.

En tout cas, je remercie tout le monde pour vos réponses, elles m'ont aidé à y voir plus clair.

Par citoyen25

Il me semble deux choses :

D'une part qu'un notaire stagiaire ne devrait pas avoir les prérogatives d'un notaire, donc ne devrait pas avoir le droit de régler une succession.

D'autre part qu'il y a le droit de changer librement de notaire (tant qu'il n'y a pas procédure judiciaire) et qu'un nouveau notaire sollicité ne devrait pas pouvoir se défausser, même si c'est seulement un héritier qui le sollicite.

Est-ce exact?

Par CClipper

Bonjour Citoyen25,

Il est certain qu'un notaire stagiaire ou stagiaire notaire ne peut signer des actes notariés à la place du notaire.

Mais dans le cas de miko, ce que fait la stagiaire assistée de l'assistante juridique de l'étude, d'après ce qu'en dit Miko, ne sont que les 'manigances' certes malhonnêtes mais pas répréhensibles car je les qualifierai "improuvables" ..

Un notaire dans l'absolu, n'a pas forcément le droit de choisir ses clients mais dans la vie (en dehors des tribunaux) un notaire que les héritiers ont mandaté pour régler la succession peut tout à fait s'en détacher, laisser pourrir la situation, sans avoir à justifier son "comportement" ..

Par citoyen25

Qu'un notaire puisse jouer la montre, faire de l'inertie, je connais... cela peut même durer plus de 10 ans.
Mais si l'absolu est qu'il n'en n'a pas le droit?

Pour revenir à ce cas, comment faire s'il n'est plus possible de trouver un autre notaire? Puisque dans les actions ultérieures il faudra bien avoir un notaire qui accepte?

Par CClipper

""Qu'un notaire puisse jouer la montre, faire de l'inertie, je connais... cela peut même durer plus de 10 ans.
Mais si l'absolu est qu'il n'en n'a pas le droit?

Si le client pense que le notaire n'a pas ce droit dans l'absolu, il fait basculer la succession dans l'autre vie, celle des tribunaux avec des juges pour apprécier les droits et les devoirs de chacun des personnes en présence.

Pour revenir à ce cas, comment faire s'il n'est plus possible de trouver un autre notaire? Puisque dans les actions ultérieures il faudra bien avoir un notaire qui accepte?

Comment faire, côté étude notariale:

Je pense que la stagiaire et l'assistante juridique ont déjà la bonne stagiaire, embrouiller les négociations à l'amiable au moyen de "manœuvres" douteuses (en gros, diviser les héritiers pour mieux régner sur le conflit créé) tant qu'il n'y a pas de notaire pour faire avancer le règlement de la succession, c'est à dire signer des actes ..

La stratégie, côté Miko, n'est pas évidente à trouver et surtout à mettre en application.

Il s'agit là d'une succession avec une donation sujettes à réduction.

Si le "problème" de la réduction ne se règle pas pendant la phase à l'amiable, l'héritière devrait demander son action en réduction auprès d'un juge .. c'est pas forcément la pire des solutions au niveau des calculs

Le juge au moins "garantit" l'équité .

(au niveau des délais- du jge- ça paraît très long)

Par LaChaumerande

Bonjour

Je ne réponds pas sur le fond, je ne suis pas juriste.

Entre l'été 2020 et le printemps 2024, j'ai vécu 3 successions et 3 ventes immobilières (4 ventes si j'inclus le "package" succession de mes parents + vente de leur maison) avec des notaires différents.

J'ai eu à faire à un peu toutes les situations : notaire titulaire, notaire salarié, notaire stagiaire. C'est toujours le notaire titulaire qui, in fine, a signé les actes définitifs. Son rôle, c'est une évidence n'est pas de tout faire de A à Z, mais de contrôler le travail de ses collaborateurs, il engage sa responsabilité.

D'une part qu'un notaire stagiaire ne devrait pas avoir les prérogatives d'un notaire, donc ne devrait pas avoir le droit de régler une succession.

D'accord avec vous. Son rôle, d'après ce que j'ai pu comprendre, est d'aider à la préparation d'actes et il ne peut prendre de décisions.

Un notaire dans l'absolu, n'a pas forcément le droit de choisir ses clients

Je n'en suis pas certaine. Il y a deux volets dans la profession de notaire : il est un officier ministériel, garant de certains actes et il exerce en libéral ce qui lui donne le droit de choisir ses clients, voire de les virer.

Ce qui est arrivé dans le cadre de la succession de mon père. Un de mes frères avait décidé de faire bande à part, avait choisi son notaire qui a fini par renoncer, exaspéré par les demandes farfelues de mon frère qui ne suivait pas ses conseils.

Quant à la neutralité évoquée par Miko, je suis aussi d'accord. Mais il est difficile de prouver cette absence de neutralité. Là encore j'en ai fait l'expérience pour la succession de mon père.

Bon courage à vous.

Par CClipper

Un notaire, avec sa casquette d'officier public et ministériel exerçant des missions publiques fonctionne avec [url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006069175#:~:text=Les%20notaires%20sont%20les%20officiers,d%C3%A9livrer%20des%20grosses%20et%20exp%C3%A9ditions.]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006069175#:~:text=Les%20notaires%20sont%20les%20officiers,d%C3%A9livrer%20des%20grosses%20et%20exp%C3%A9ditions.[/url] entre autres

Avec sa casquette de dirigeant de société, il a le droit de

Par exemple facturer des honoraires (libres)

[je crois qu'il a le droit aussi en tant que dirigeant de société de "concurrancer" les agences immobilières...)

Parfois certains mélangeant un peu trop leur double casquette et le client du notaire officier public peut se retrouver dans la situation extrême de Miko, une société étude notariale dont le dirigeant "parti avec la caisse" est sous le coup d'une procédure judiciaire.

Et en attendant, les salariés de l'étude en question- alors qu'ils n'ont peut-être même pas l'assurance d'être payés fin de mois, maintenant ouverte une étude notariale alors que peut-être ce n'est plus qu'un fantôme d'étude !

Ceci n'est que mon interprétation de la situation exposée ici. C'est non sourcé ou très peu car je n'ai jamais cherché à attaquer en justice un officier donc je n'ai jamais cherché les articles qu'il enfreignait ..

Mais je me suis déjà "plaint" auprès de la chambre des notaires, de façon très factuelle, sans porter de jugement. Cela n'a pas eu d'impact positif pour la succession en question mais quelques années plus tard, j'ai vu que l'étude avait fermé et le notaire changé de métier.

Par citoyen25

Ci joint l'article 5 du décret du décret n°2023-1297 :

"Le notaire ne peut refuser ses services à tout client qui le sollicite.

Par exception, il est tenu de refuser de prêter son conseil ou son concours en vue de l'établissement d'actes ou de conventions :

- impliquant?des personnes ne paraissant pas jouir de leur libre arbitre ;
- contraires à la loi, frauduleuses ou qu'il sait inefficaces ou inutiles.
Il se conforme aux règles d'incapacité professionnelle prévues par les textes en vigueur."

Il ne lui est donc pas autorisé de refuser ses services, même d'établir un acte authentique (si les conditions de la loi sont réunies). Sauf si la personne lui semble ne pas jouir de ses facultés (simple sentiment ou en disposant d'éléments tangibles?) ou si la personne lui demande de ne pas respecter la loi.

Par exemple : pour réaliser nombre d'actions (y compris actions de partage, licitation,...) l'acte de notoriété est indispensable. Sans notaire voulant dresser cet acte, il bloque lui même la succession.

Le notaire doit aussi conseiller (article 2), et doit être neutre entre les parties (article 7). Or on voit des notaires refuser de répondre à des questions, couper toute relation compris par courriers, couper toute relation sans s'expliquer, prendre part pour un des héritiers sans se justifier... Pas mal de messages ici indiquent que cela n'est pas vraiment exceptionnel. On peut le comprendre, les successions "à problème" occasionnant pas mal de travail sans rétribution, mais cela ne devrait être suffisant pour se défaire de leurs responsabilités de façon aussi peu respectueuse des clients.

Par CClipper

Un de mes frères avait décidé de faire bande à part, avait choisi son notaire qui a fini par renoncer, exaspéré par les demandes farfelues de mon frère qui ne suivait pas ses conseils.

Le notaire du frère n'était visiblement pas de notaire en charge de la succession c'est à dire le notaire mandaté pour rédiger les actes de la succession c'est à dire exercer ses missions d'ordre public.

Le notaire du frère intervenant en tant que conseil pour son client (le frère) comme un avocat aurait pu le faire et donc certainement moyennant honoraires libres (et aucunement par le biais d'emoluments)

Dans ce genre de "mission", les notaires peuvent tout à fait choisir leurs clients.

Ajout:

Merci Citoyen pour les articles de loi. Bien sûr qu'un notaire mandaté pour régler une succession ne peut ouvertement choisir son client, l'abandonner en court de route ou le faire patienter jusqu'à veille du délai de dépôt de la déclaration fiscale de succession.

Mais, mais mais à mon avis, comme dans toutes professions d'ailleurs, il y en a toujours qui abusent de leur position au détriment du client.

Par Miko

Bonjour Lachaumerande, CClipper et Citoyen25

Je vais tenter de vous répondre.

Mais dans le cas de Miko, ce que fait la stagiaire assistée de l'assistante juridique de l'étude, d'après ce qu'en dit Miko, ne sont que les 'manigances' certes malhonnêtes mais pas répréhensibles car je les qualifierai d'improuvables".

Effectivement, c'est difficile à prouver : elles passent par téléphone, justement parce qu'elles savent que si c'était écrit, cela laisserait une trace difficile à contester.

Pour revenir à ce cas, comment faire s'il n'est plus possible de trouver un autre notaire ? Puisque dans les actions ultérieures il faudra bien avoir un notaire qui accepte ?

Un signalement a été fait auprès de la chambre des notaires afin qu'un administrateur soit désigné pour reprendre les dossiers en cours. Concernant le détournement, il faudra probablement que l'étude ou nous-mêmes, prenions contact avec les caisses compétentes pour les sommes manquantes. Je ne sais pas comment cela se passe précisément.

Si le client pense que le notaire n'a pas ce droit dans l'absolu, il fait basculer la succession dans l'autre vie, celle des tribunaux avec des juges pour apprécier les droits et les devoirs de chacun des personnes en présence.

Il s'agit là d'une succession avec une donation sujettes à réduction.

Si le "problème" de la réduction ne se règle pas pendant la phase à l'amiable, l'héritière devrait demander son action en réduction auprès d'un juge. Ce n'est pas forcément la pire des solutions au niveau des calculs.

Le juge au moins "garantit" l'équité.

Nous préférons éviter les complications, car ma mère est gravement malade. Nous comptons sur une vente rapide de la maison, d'autant plus que nous avons déjà vendu notre appartement pour acheter un logement de plain-pied. Nous devons rendre l'appartement actuel début février.

J'ai eu à faire à un peu toutes les situations : notaire titulaire, notaire salarié, notaire stagiaire. C'est toujours le notaire titulaire qui, in fine, a signé les actes définitifs.

Merci pour cette précision, elle confirme ce que je soupçonne : la notaire stagiaire cherche simplement à gagner du

temps par tous les moyens, en attendant l'arrivée de l'administrateur.

Et en attendant, les salariés de l'étude en question, alors qu'ils n'ont peut-être même pas l'assurance d'être payés en fin de mois, maintiennent ouverte une étude notariale alors que peut être ce n'est plus qu'un fantôme d'étude !

Je ne peux pas le confirmer, mais j'imagine que ce sera à l'administrateur de décider s'il poursuit l'activité de l'étude ou s'il la ferme, en fonction de la situation financière et d'un éventuel repreneur.

On peut le comprendre, les successions "à problème" occasionnant pas mal de travail sans rétribution, mais cela ne devrait être suffisant pour se défaire de leurs responsabilités de façon aussi peu respectueuse des clients.

Je ne suis pas certain non plus, mais il me semblait qu'ils sont rémunérés et que les frais payés par les familles sont ensuite répartis. Peut-être faut-il qu'ils soient mandatés dès le début du dossier pour que cela fonctionne ainsi.

Dans ce genre de mission, les notaires peuvent tout à fait choisir leurs clients.

Ils peuvent même aller plus loin : un notaire m'a expliqué que, même sans me représenter, il ne pourrait pas me conseiller sur le dossier pour des raisons de déontologie.

Par CClipper

Bonsoir Miko,

Mon avis, l'administrateur s'il ne trouve pas un notaire "repreneur" de l'étude (si ça se fait dans ce genre de société) va avoir du mal à régler les dossiers en cours (je pense qu'il n'est pas la pour ça d'ailleurs)

Dans ce genre de situation, il devrait y avoir une "mesure de sauvegarde" pour les clients, du style obliger les confrères du coin à se répartir les dossiers en stand by dans cette étude!

La succession de votre grand mère engendré des droits de succession ?

Le date limite pour dépôt déclaration est quand ?

Si pénalités de retard, qui devra les payer ? Les héritiers imposables...

Par citoyen25

Réponse à Miko :

Vu la situation de l'office, il me semble qu'il n'est plus en état de traiter la succession, d'où l'importance de choisir un autre notaire, qui ne devrait pas refuser, surtout vu les circonstances. Qui que ce soit, notaire stagiaire, conseiller juridique, ou administrateur judiciaire, ils ne sont pas notaires et pas habilités à dresser un acte.

Quant aux émoluments du notaire, ils sont à l'acte, et pas au temps passé. Si la complexité exige des tas de rendez vous, de recherches,...ce temps passé n'est pas payé.

D'où leur propension, quand c'est compliqué, de finir par jeter l'éponge, souvent en faisant le "mort" ou avec des arguments expéditifs. C'est inadmissible, parce que seuls quelques héritiers jouent à des jeux dilatoires, et pas les autres qui ne le méritent pas. Mais cela existe assez souvent, je vois.

Par Miko

La succession de votre grand mère engendre des droits de succession ?

ma mère étant en situation d'handicap il est possible qu'elle est un abattement de 159 325 ? donc en théorie non.

Mon cousin lui devra surement en payer.

Ma cousine touchera moins de 100 000 ? donc avec l'abattement elle ne devrait rien payer.

Le date limite pour dépôt déclaration est quand ?

milieu de ce mois-ci

Si pénalités de retard, qui devra les payer ? Les héritiers imposables...

Oui en théorie

C'est toujours le même problème prouver que l'étude est fautive n'est pas gagné.

Vu la situation de l'office, il me semble qu'il n'est plus en état de traiter la succession, d'où l'importance de choisir un autre notaire, qui ne devrait pas refuser, surtout vu les circonstances. Qui que ce soit, notaire stagiaire, conseiller juridique, ou administrateur judiciaire, ils ne sont pas notaires et pas habilités à dresser un acte.

C'est ce qu'on voulait faire de base, mais il faut la signature des 3 branches et comme la stagiaire a du vendre du rêve à ma cousine sur les sommes, c'est pas gagné pour la faire signer.

Il reste une notaire salarié mais de ce que disait Lachaumerande c'est visiblement le titulaire qui signe.

Donc je ne sais pas comment ça va se passer.

Par citoyen25

Chacun a le droit de choisir son notaire...et avec un notaire en fuite et une notaire stagiaire votre cousine ne peut arriver à rien.

Compte tenu de l'hypothèse de droits de succession à payer (si l'exonération n'est pas solidement acquise), il est nécessaire de faire vite. Je crois que vous pouvez faire VOTRE déclaration de succession avec le notaire de votre choix pour vous mettre en conformité.

Bien entendu si un acte préparé par votre nouveau notaire fait l'objet de refus de signature par votre cousine, ou d'autres héritiers, cela se traduira par un blocage qui pourra justifier une assignation des héritiers récalcitrants.

Puis, bon courage, parce que c'est compliqué et long et il faut un notaire sérieux et volontaire et un avocat compétent : ce n'est pas le cas de tous...

Par Miko

Chacun a le droit de choisir son notaire...

Oui, à condition qu'il accepte de nous représenter. J'en ai contacté deux, et les deux ont refusé.

et avec un notaire en fuite et une notaire stagiaire votre cousine ne peut arriver à rien.

Je suis bien d'accord avec vous. Mais vous savez, quand on vous appâte avec de l'argent, certains perdent vite la tête?

Je crois que vous pouvez faire VOTRE déclaration de succession avec le notaire de votre choix pour vous mettre en conformité.

S'il refuse de me représenter, je doute qu'il accepte de faire ma déclaration. Mais je poserai la question tout à l'heure, j'ai rendez-vous chez un notaire.

En tout cas je vous remercie pour ces informations.

Par citoyen25

Le refus de ces notaires pourrait être abusif, au stade de la simple sollicitation.

Le notaire, APRES AVOIR ESSAYE, peut peut-être invoquer l'impossibilité d'aller plus loin avec des arguments juridiques valables. Même en cas de refus de certains héritiers (charge à eux de trouver leur notaire...), il a encore pas mal de possibilités pour faire avancer le dossier, vous conseiller...

J'espère que vous allez enfin trouver un notaire qui vous respectera enfin.

Par CLipper

Bonjour ,

La déclaration fiscale est de la responsabilité des héritiers .

Le notaire peut la "préparer",
parce que de toute manière si il n'a jamais communiqué les comptes de la succession/ l'actif, le passif.../, les héritières peuvent guère remplir le cerfa à envoyer aux services fiscaux

Mais c'est aux héritiers à faire la déclaration fiscale de la succession.

Dans le cas de désaccord entre héritiers sur le passif actif de la succession, il se peut qu'un seul des héritiers (par exemple celui qui sait qu'il va se prendre des penalties de retard pour non paiement de ses droits de succession dans le délai) fasse la déclaration (si tant est qu'il ait les données nécessaires), cette déclaration fiscale de succession n'engagera que sa personne et donc la déclaration de la succession pourra être contestée par les autres héritiers.