



Succession d'une maison en indivision.

Par Paul24

Bonjour,
et merci par avance pour l'aide que quiconque pourra m'apporter sur un dossier complexe.

Je suis en charge de régler une succession pour une maison de village (en Corse) qui a toujours été occupée, depuis sa construction en 1857 jusqu'à, essentiellement, des occupations temporaires et estivales depuis des décennies.

Cette maison n'a jamais eu de titre de propriété "officiel" ; seuls existent des documents attestant de la jouissance du bien par mon grand-père, décédé.

Les notaires que j'ai pu voir m'ont donc dit qu'il fallait titrer la maison au niveau des enfants de mon grand-père ; de mon mon père et de ses frères et surs donc.

Mon grand-père a eu 7 enfants ; 4 filles et 3 garçons ; seules 2 filles sont encore vivantes.

- Pour info, nous sommes 17 petits enfants, et certains sont déjà grands-parents on est donc sur un « partage » sur 5 générations, et même sil y a des donations, que seuls 3 des enfants sur 7 sont concernés et jouissent aujourd'hui de cette maison, j'ignore comment m'en sortir à long terme, cas d'école qui rebute certains notaires

Mon grand-père avait une sœur qui a vendu, pour une bouchée de pain, la moitié de sa part de la maison à ses 3 neveux.

Cela a été fait par un acte notarié, tamponné, en 1965, mais il est contesté par certains descendants, au prétexte qu'aucune vente n'aurait réellement été effectuée, ce que j'ignore totalement. De plus un notaire m'a dit que c'était à nous de décider s'il fallait en tenir compte, ce que je trouve curieux.

Ma question est : y 'a t-il un risque de ne pas tenir compte de ce document et de titrer la maison pour chacun des 7 enfants (ce qui aboutit à un partage simple de 1/7 éme chacun(e)) ?

La négative me simplifierait la tâche, mais, selon moi, les descendants (petits enfants) de ma grande tante, celle qui a vendu sa part donc, pourrait très bien venir réclamer la moitié de la maison, on n'est à l'abri de rien.

Ils ne sont jamais venus dans cette maison, c'est donc un risque inexistant en réalité, mais ne faut-il pas sécuriser la chose et tenir compte de ce document, quand bien même il complique - de beaucoup - la répartition des descendants (on passe alors à des tantièmes du style x/42 émes ...).

Je vous remercie pour votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Il y a forcément un risque à ignorer un acte de vente notarié qui est valide jusqu'à preuve du contraire. Seul un juge peut déclarer nulle une vente en bonne et due forme.

Personne ne paye d'impôts fonciers pour ce bien ?

Le SPF n'a aucun acte de propriété concernant ce bien, aucune archive indiquant qu'il est ka propriété d'un tel ou d'un tel ?

Par isernon

bonjour,

comme l'absence de déclaration de succession n'était pas sanctionnée en Corse depuis un arrêté pris pendant la période révolution, il y a eu pendant plus de 200 ans, très peu de déclarations de successions donc les biens (mobiliers et immobiliers) sont restés en indivision successorale.

conséquence, le patrimoine immobilier corse de se caractériser largement par l'absence de titre de propriété.

la situation se régularise lentement en appliquant la prescription acquisitive ou à l'amiable.

salutations

Par Paul24

Merci beaucoup pour avoir pris le temps de me répondre.

Oui, il existe un impôt foncier, au nom de mon grand-père; pour l'ensemble de la maison.

J'ai bien des documents attestant du fait que le propriétaire est mon grand-père, mais font-ils office de "titre de propriété" ?

Par exemple, j'ai un document "Propriétés bâties - bulletin de centralisation" de décembre 1972.

Un relevé de propriété, source des données DGFIP de 2015.

L'acte notarié de vente de sa soeur à ses neveux, date de 1965.

La chronologie étant ce qu'elle est, du fait que seul mon grand-père est déclaré propriétaire, cela n'annule-t'il pas de fait cet acte de vente qui a dû être ignoré à ce moment-là ?

Sinon, dans le cas contraire, il y aurait eu 4 propriétaires non ? (mon grand-père pour la moitié de la maison et ses 3 fils, pour 1/3 de l'autre moitié chacun).

Selon moi, les 7 enfants sont donc bien héritiers pour 1/7 éme dans la succession de leur père.

J'espère ne pas être trop confus.