



Me suis-je fait avoir durant le partage?

Par Alain741

Bonsoir ;

Et bonnes années à tous.

J'ai besoin de quelques réponses concernant des questions qui m'empêchent de dormir.

J'ai signer le partage d'une succession relativement compliqué qui a duré 2 ans, et qui comportais 2 héritiers, moi et un autre.

Cette succession comportais 2 biens immobiliers et de multiples actifs ;

Les deux logements étaient vacant, et ont été évalué au même moment, au tout début de la succession.

Ils ont été évalué à respectivement 200 000 à 230 000 pour le logement A et de 300 000 à 370 000 pour le logement B.

Le notaire à d'abord soumis une déclaration qui contenais les valeurs les plus haute, l'autre héritier à alors demander à ce que les valeurs les plus basses soient retenus, car lui souhaitait le logement B et moi le A, donc ça l'arrangeait clairement.

Ces valeurs ont été inscrite dans la déclaration de succession.

A ce moment j'avais d'ailleurs indiqué à mon notaire que j'acceptais que les valeurs les plus basses soient gardé uniquement à la condition de faire signer le partage rapidement.

Cependant, plus d'un an ont passé, étant sans revenus et sans moyen de transport je n'ai pas pus me rendre au logement A qui a souffert d'un dégats des eaux, et l'autre héritier n'a rien fais pour l'entretenir.

Maintenant je me retrouve avec une maison qui menace de s'effondré, il y en a pour des dizaines de milliers d'euros de travaux, je ne sait même pas par où commencer les travaux, entre la terrasse porreuse et les multiples plafonds qui se sont effondré, c'est un taudis.

Je me suis rendus compte de cela après la signature...

Donc pour résumé je me retrouve avec un logement d'une valeur ancienne de 200 000 euros, qui a baissé à cause de l'état du marché et se retrouve actuellement à 160 000, et qui a besoin d'au moins 30 000 euros de travaux.

L'autre héritier lui reçoit un logement de 300 000, qui en vaut réalité 450 000 car cet été, l'autre héritier voulant absolument vendre, nous avons remplis et signé des mandats à différentes agences immobilières afin de vendre.

Malgré mes demandes répétés les différents notaires sur ce dossier ont catégoriquement refusé toutes ré-évaluation des différents bien.

Maintenant dans le partage je me retrouve à payer tous les actif moi tout seul en devant en plus une soulte à l'autre héritier qui s'en sort avec un bien immobilier, qui même avec l'estimation la plus basse, se retrouve avec + de valeur que moi.

Puis-je faire quelque chose afin d'obtenir justice? où bien devrais-je simplement quitté ce pays et laisser tout cela derrière moi?

Je me suis battus deux ans et le résultat passe de : ça peut me permettre de refaire ma vie

à

je dois m'endetté auprès de gens louche afin d'espérer obtenir l'argent nécessaire simplement pour la remettre en état

et entre les taxes à l'état + la baisse de valeur + les frais à venir je vais en tirer à peine 100 000 euros alors que l'autre héritier en aura au moins 300 000, sa maison est toute propre et prête à vendre.

Je suis désolé si ce message est confus mais je suis très confus moi même, les notaires sont censé prodiguer de bons conseils et être impartiaux, mais là en valeur brute l'autre héritier va récupérer au moins le double de moi est-ce légal?

je sait que je peut remplir une demande si j'arrive a trouver la valeur de vente du logement B et prouver que la valeur est bien superieure, mais quid du partage et du travail des notaires dans ce dossier?

j'ai demander 50fois à ce que la maison soit prise en charge

mais par exemple ils ont payé des factures sans mon accord, et me les ont soumis le jour du partage

3000 euros de jardinage pour 10m carré ...

1500 euros de frais de toiture avec une pancarte mis sur le devant de la maison et solidement attaché, sauf que rien a été fait

et la société ne répond pas, boîte vocal pleine etc...

me suis-je fait escroquer?

merci..

Par Alain741

Quand je regarde le partage tous les actifs me sont donné à moi et donc je dois payer tous les frais lié à la succession

y'en a pour 50 000 euros

moi je pensait naïvement que les actifs et donc les paiement seraient partagé

mais non, je doit encaissé 100% des coûts et en plus donner une soulte

la raison est que je récupère le logement A mais aussi tout le reste des actif, résultat j'ai une part + importante mais la part en + part pour payer les frais d'actes etc ...

au final je me retrouve donc avec un logement miteux et des inventaires pourris qui ne valent rien dont je ne peut rien faire et qui vont me coûter de l'argent à faire débarasser à la décharge

0 argent, rien quedal

et de l'autre, l'héritier récupere un logement qui a + de valeur que tout ce que j'ai, et ma soulte

comment est-ce possible ?

quand je demande les papiers liés à ce que j'ai reçu j'ai même pas de réponse, combien de temps je doit courir après mes notaires ?

Sincèrement je pensait recevoir ma part et j'avais donc des projets, là je sait pas quoi faire à part déclarer le logement insalubre et le vendre pour 30-50% de sa valeur ...

qui est responsable ? qui doit payer?

l'assurance de la maison est injoignable depuis des mois également, du coup l'état de la maison empire ..

franchement quel enfer.

J'avais juste demandé à ce que mes notaires fassent le maximum pour que ça aille rapidement, au final j'ai été en contact avec un stagiaire qui me donnait des informations erronées sur lesquels je me suis basé pour faire mes projets, comme la présence d'actif, le paiement de la soulte et autres choses

je suis désespéré

apparemment même si je demande une rectification de la déclaration de succession, si y a un manque à gagner, le FISC peut et refusera ...

du coup tout le monde mange sur l'argent de mon père décédé et moi je récupère les pauvres miettes alors que j'ai été le seul enfant à prendre soin de lui quand il était sénile puis atteint d'un cancer?

je suis vraiment en colère, personne ne me protège j'ai l'impression.

Par Janus2

Bonjour,
J'ai du mal à suivre...
Déjà, le partage n'est possible que si vous êtes d'accord, donc pourquoi accepter un partage qui ne vous convient pas ? Ensuite, je ne comprends pas cette histoire de soulte. Puisque vous recevez un bien immobilier de valeur inférieure, pourquoi devez-vous verser une soulte à votre co-héritier ? Et pourquoi héritez-vous de tous les autres actifs qui sont très probablement partageables ?

Par Rambotte

Bonjour.

Déjà, est-ce que vous confondez succession et partage ?

Vous parlez d'évaluation des biens pour la succession, valeurs retenues dans la déclaration de succession, puis de signature, dont on comprend que c'est la déclaration.

Vous parlez de signature à condition que le partage se fasse rapidement, mais on ne sait pas si un acte de partage a réellement été signé.

En plus vous parlez de votre intervention à la vente du bien B (signature du mandat), comme s'il était toujours en indivision au moment de la vente.

Le partage, c'est l'acte notarié par lequel l'indivision sur les deux biens cesse, chacun devenant unique propriétaire des biens qui lui sont attribués dans le partage. Eventuellement à charge de soulte si les lots sont inégaux.

En cas de réel partage, votre cohéritier devait pouvoir vendre son bien B sans votre intervention.

Quelle est la date de signature de l'acte notarié de partage, s'il existe ? (et celle de la déclaration de succession, pour bien faire la différence entre les deux concepts)

Car il existe l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage. Cette action se prescrit dans les deux ans du partage.

Pour apprécier la lésion dans le partage, il faut prendre les valeurs réelles des biens au moment du partage, pas les valeurs mentionnées dans la déclaration de succession, ni celles dans l'acte de partage.

Par Alain741

Bonjour et merci pour vos réponses ;

Nous avons été dans une indivision très compliquée pendant quasiment deux ans

Je souhaitais en finir au plus vite car j'ai été victime de harcèlement, menaces et intimidations de la part de l'autre héritier

il ne souhaitait que le bien immobilier B et rien d'autre, car il savait que ce bien avait une valeur bien supérieure à celle affichée sur la déclaration de succession, et donc le partage

c'est un bien exceptionnel à cause de sa situation géographique, de simple agents immobiliers lui donnent une valeur bien inférieur à sa valeur réel

nous avons tenter de le vendre durant la succession car l'autre héritier avais encore changé d'avis, pour la X fois

d'où l'existence de deux mandats signé, l'un de 400 000 l'autre de 480 000 euros , pour une valeur dans la succession de 300 000 ...

Moi de l'autre côté comme expliquer j'ai reçu un bien affiché à 200 000 qui en a pour au moins 50 000e de travaux, multiples plafonds effondré, humidité partout etc.

j'ai payer une soulte car j'ai reçu tout le reste des actif et des inventaire, ce qui représente 15000 d'inventaire et 65000 d'actif

sauf que tout a été manger par les frais d'actes et autres factures bidons

par exemple les frais de déplacement d'un huissier durant un inventaire, mandaté par l'autre héritier qui avais refuser de se déplacer , 1088 euros de frais, tout est à ma charge en plus des 620e qu'ont couté le voyage

bref c'est confus et compliqué mais l'acte de partage fut signé au moins de décembre, avant que je me rende compte de l'état déplorable du bien immobilier car des travaux avaient été censé être effectué par l'autre héritier des mois auparavant

là concrètement si je fais les comptes, sans tenir compte des taxes lié à la déclaration, juste la valeur réel qu'ont auras chacun sur nos comptes en banque

j'arrive à 230 000 pour moi, et pour l'autre j'arrive à 380 000

si je souhaite faire un recours en lésion, comment prouvé tout cela ainsi que les valeurs? le bien appartenant dorénavant à l'autre héritier je n'ai pas accès aux informations, sauf en passant par un certain site du gouvernement, mais il donne les informations 2mois après les ventes il me semble

bref vraiment je suis perdu, j'ai simplement écouter mon notaire qui apparemment souhaitait surtout se débarrasser du dossier litigieux car l'autre héritier avait, entre autre, menacer et insulter mon notaire, d'où la présence d'un second notaire pour l'autre héritier

c'est n'importe quoi du début à la fin, par exemple ils m'ont indiqué de déclaré des loyers au fisc, qui me réclament donc 500e d'impôt a partir de 2000e de loyers, sachant que sur ces 2000euros, j'ai payer 710e de charge

du début à la fin c'est que des évènements de ce genre, on me conseil mal, je perd un fric monstre, et mon notaire met 3 semaines pour répondre à un simple mail et n'est jamais disponible lorsque j'appel

il est sympa dans la vrai vie et souriant mais dès qu'ont doit interagir lorsque je sort de l'office, je n'ai accès qu'à la stagiaire incompétente

je me sent terriblement bloqué dans ma situation

Par Rambotte

Vous vous noyez, et vous nous noyez, dans des détails inutiles, rendant la lecture difficile, pour y trouver les éléments importants.

mais l'acte de partage fut signé au moins de décembre

De quelle année ? Dit comme ça sans précision, on croit comprendre que c'est 2023. Dans ce cas, vous avez deux ans pour assigner en lésion. Mais c'est avec un avocat. Notez qu'ici sur le forum, nous sommes un peu impuissant à résoudre un litige. Un forum est plutôt pour expliquer comment les choses vont se passer, pas pour le fait accompli, dont la correction ne peut se faire qu'en justice.

une valeur bien supérieure à celle affichée sur la déclaration de succession, et donc le partage

La valeur mentionnée dans la déclaration de succession n'est pas à reporter de plein droit dans l'acte de partage. Ne serait-ce que parce que les valeurs peuvent évoluer entre la succession et le partage. Notamment celle de votre bien qui souffre de graves désordres.

Nul n'est obligé de signer un partage qui ne lui convient pas.

Par DIU1973

BONJOUR

De quand date cette succession... Ou ce partage ?

Par Alain741

Citation :

une valeur bien supérieure à celle affichée sur la déclaration de succession, et donc le partage

La valeur mentionnée dans la déclaration de succession n'est pas à reporter de plein droit dans l'acte de partage. Ne serait-ce que parce que les valeurs peuvent évoluer entre la succession et le partage. Notamment celle de votre bien qui souffre de graves désordres.

Nul n'est obligé de signer un partage qui ne lui convient pas.

Bonjour et merci pour votre réponse

ce passage m'interpelle grandement

j'ai demandé plusieurs fois à mes notaires un changer / réévaluation des valeurs immobilières

ils m'ont assuré mordicus que les valeurs dans le partage devaient être le même que celle dans la déclaration de succession

SAUF ET UNIQUEMENT SAUF ces biens immobiliers étaient vendus lors de la succession

donc si je vous lis correctement, mes notaires sont fautifs et m'ont fait perdre un montant astronomique ???

sinon oui le partage à été signé en décembre 2023, la déclaration en juin 2022.

Par Alain741

j'espère que je comprend mal

j'ai demandé 50 fois par mail et par téléphone une réévaluation des biens qui avaient perdu pas mal de valeur entre temps à cause de l'état global du marché immobilier

ils m'ont toujours dit et répéter : non, ce n'est pas possible, sauf si le bien se vend lors de la succession, uniquement à ce moment là ils pourront alors soumettre une rectification au fisc, et également ajuster dans les valeurs du partage

franchement soit je ne comprend rien soit je me suis bel et bien fait avoir, entre de mauvais conseils et des tentatives d'expédition du dossier

Un autre détail/question

je dois me rendre au notaire afin de signer un acte de vente au cours de ce mois-ci, ils ont fixé une date, j'ai expliqué que je ne pourrais pas être présent et donc ils m'ont simplement proposé de faire une demande de procuration au lieu de déplacer le rendez-vous

est-ce que c'est normal ça?

Par Rambotte

La vente de quoi ?

Le fait de valoriser correctement au jour d'un partage aussi proche de la déclaration de succession aurait été un indice que les biens étaient mal valorisés dans la déclaration, et aurait conduit à une rectification fiscale des droits à payer. C'est sans doute pour éviter la remise en cause de la déclaration que le notaire a dit qu'il était impossible de modifier les valeurs, sous entendu dans un délai si court. Car le notaire sait bien que si le partage se fait 20 ans plus tard, reprendre les valeurs de la déclaration n'a aucun sens.

Le partage étant de décembre 2023, vous avez deux ans pour agir en complément de part pour cause de lésion dans le partage. Il faut que la lésion soit de plus d'un quart de ce que vous auriez dû recevoir dans le partage (lequel ne doit pas résulter d'une transaction destinée à régler un litige).

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165772/

Article 889

Lorsque l'un des copartageants établit avoir subi une lésion de plus du quart, le complément de sa part lui est fourni, au choix du défendeur, soit en numéraire, soit en nature. Pour apprécier s'il y a eu lésion, on estime les objets suivant leur valeur à l'époque du partage.

L'action en complément de part se prescrit par deux ans à compter du partage.

Il serait bon de voir un avocat pour apprécier si la procédure en vaut le coup (et le coût).

Il serait bon d'avoir un constat d'huissier (commissaire de justice) et des expertises immobilières à faire au plus tôt, pour obtenir la valeur de votre bien au jour du partage (l'idée est de prouver que des désordres constatés existaient déjà avant le partage).

Pour le bien de votre frère, est-il déjà vendu ou en cours de vente ? Avoir le prix de vente est un indice de la sous-évaluation, si le délai entre le partage et la vente est très court.

Par Alain741

Bonjour et merci beaucoup pour votre réponse

la vente en cours était déjà " prête " mais à cause des fêtes la signature fut reporté afin que tous les partis soient présent

mais bref

pour être directe et ne pas vous faire perdre votre temps ;

1 - Mon notaire ne m'a donc pas floué? car c'était évident que les valeurs avaient baissé, pas du quart, mais bien baissé ;

Me conseillez-vous de faire venir des agences immobilières afin de faire évaluer / constaté le bien actuel qui est insalubre ? plafonds effondré, humidité partout, planché qui gondole.

2 - Je pense que la vente de l'autre bien se fera rapidement, au moins sa mise en vente, si j'arrive à prouver que sa valeur est bien supérieure à celle du partage, j'attaque en lésion? surtout si en plus je peut faire valoir que le bien que j'ai reçu ne valait même pas 70% de sa valeur réel.

Par Rambotte

la vente en cours était déjà "prête" mais à cause des fêtes la signature fut reportée afin que toutes les parties soient présentes

Je répète, la vente de quoi, de quel bien ?

Si c'est celle de l'autre bien qui a été attribué à votre cohéritier dans le partage de décembre (et étant sous-évalué), vous n'êtes plus concerné par cette vente. Votre cohéritier peut le vendre seul, puisqu'il en est devenu l'unique propriétaire en décembre. Ou alors ce n'est pas un acte de partage en décembre, et vous êtes toujours en indivision sur ce bien, ce qui impose que vous participiez à la vente (et alors vous recueillez la moitié du prix de vente).

Il ne s'agit pas de simplement la valeur de votre maison qui aurait baissé du quart, mais de recalculer le partage, et

donc la valeur des lots = moitié de la valeur de la masse de partage. C'est si la valeur réelle de ce que vous avez reçu est moindre que 75% de ce que vous auriez dû recevoir que la lésion est de plus d'un quart. Donc ça prend en compte les valeurs réelles des deux biens.

Moi je conseille d'aller voir un avocat, puisque l'action en complément de part pour cause de lésion dans le partage se fait avec avocat. Car c'est lui qui pourra analyser l'acte de partage que vous lui fournirez. Ici, à distance sur le forum, on ne peut pas bien aller au delà.

Tous les éléments permettant d'avoir une idée de la valeur réelle et actuelle du bien sont bons à prendre. En tardant, on pourrait objecter que les dégradations sont postérieures au partage. Or c'est la valeur au jour du partage qui compte.