



Notaire et partialité

Par jol

Bonjour,

je suis cohéritier d'un héritage complexe car je suis informé de ma qualité de cohéritier 25 ans après la mort de quelqu'un (si si). Il s'agit d'un bien avec locataire en place depuis plusieurs générations.

Pour comprendre la situation et évaluer le bien j'ai du consulter un cabinet d'expertise auprès du tribunal de Brest, un expert agricole départementale, un autre notaire, deux avocats et deux agents immobiliers.

TOUS on emis des réserves quant à la capacité du notaire en charge de la succession à agir de façon équitable entre les deux parties (locataire du bien d'un coté et propriétaires en indivision dont je fais partie de l'autre).

Pour le dire autrement, les termes utilisés sont plutôt de l'ordre de l'arrangement entre lui et l'autre partie.

Factuellement :

-il m'invite à vendre un bien à 10% de sa valeur évaluée par l'expert au tribunal sans véritable justification.

-le bien a été géré sans que la succession soit consultée (autorisation de travaux par exemple).

Au final, j'ai l'impression d'un accord d'accaparement du bien d'autrui en comptant sur le temps qui passe et le conseil que l'on me donne est de saisir l'ordre des notaires à son sujet.

L'objet de mon courrier est d'avoir votre avis car cette saisie est encore une démarche supplémentaire qui sera sûrement longue et chronophage pour au final aboutir à pas grand chose je le crains.

En vous remerciant de votre aide

Par Rambotte

Bonjour,

le locataire n'est pas une partie à la succession... et n'est donc pas concerné par la succession.

Il n'y a pas donc à agir de façon équitable ni inéquitable (avec le locataire) dans le traitement de la succession.

En revanche, il faut agir de façon équitable entre les héritiers.

Le notaire n'a pas à gérer la relation propriétaires en indivision / locataire.

Tous les autres héritiers sont dans le même cas que vous : découverte de votre qualité d'héritier 25 ans après le décès ?

Par jol

Bonsoir,

j'ai manqué de précision.

Notre bien familial est loué depuis 4 générations par la même famille de locataires. Le locataire actuel, arrière petit fils du 1er signataire du bail propose un achat très bas en demandant la prise en compte de l'état du lieu à l'entrée il y a 100 ans.

J'ai les preuves que ma famille a régulièrement entretenue le bien et payé différent frais.

Il s'agit d'une ferme, le loyer est ridicule, 1600 euros par an. Ce prix ne nous permet pas de payer les impôts locaux et l'assurance propriétaire.

Ma famille ne s'est donc pas enrichie pendant 100 ans sur le dos d'une autre famille.

et pourtant le notaire ne s'est pas manifesté auprès de nous sauf à présenter cette proposition d'achat il y a 20 ans à mes oncles et maintenant aux survivants et à moi.

En fait la 1 ère propriétaire , ma grande tante était sous tutelle en hopital psychiatrique et le bien a été géré par un mmembre décédé il y a 40 ans.

Depuis le bien est géré à distance de la famille par le notaire directement avec le locataire.

Une partie des cohéritiers était au courant et n'a rien fait. Une autre dont je fais partie découvre "le poteau rose" depuis 1 an. J'essaye maintenant de trouver une solution simple, vendre au locataire car symboliquement du moins, il est chez lui.

Le problème est que sa proposition de prix ne correspond à aucune réalité, le seul prix des terres est le double du prix proposé.

Pourtant le notaire soutient ce prix qui au final s'avèrera être précisément équivalent à 10% de la valeur de la ferme expertisée.

C'est un sac de noeuds je vous l'accorde, mais dont il faut que chaque famille sorte proprement.

Bref, c'est en cours.

Mais je reviens sur le notaire, sa position me semble pour le moins discutable et c'est confirmé par tous les "pros" consultés que je ne connaissais pas par ailleurs.

J'espère avoir éclaircie la situation ! ;-)

Merci

Par isernon

bonjour,

c'est votre famille et les bailleurs qui se sont succédés depuis 4 générations qui ont fixé le loyer.

ce n'est pas au notaire de fixer le loyer du bien mais aux bailleurs successifs.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Si les autres cohéritiers partagent votre avis, changez de notaire.

Personne ne vous oblige à vendre au locataire, si l'estimation est bonne, vendez à un tiers, même avec une décote liée au faible bail vous en tirerez un meilleur prix. La SAFER sera peut-être intéressée. La présence d'un locataire n'est pas un obstacle à la vente.

Une procédure contre le notaire nécessiterait à mon sens l'avis d'un avocat qui examinerait toutes les pièces du dossier. Vous pouvez toujours faire part de votre mécontentement à la Chambre des notaires, mais franchement, passez plutôt à la concurrence.

Plus vous attendez, plus ce bien va vous coûter cher.