



Succesion indivision par généalogiste

Par marceldumorbihan

Bonjour,

Je n'ai pas trouvé de réponse précise à ma question sur le forum. Donc voici.

J'hérite à ma grande surprise avec 9 autres personnes d'un oncle éloigné. La succession a été menée par un cabinet généalogiste car je suppose que le notaire voulait se débarrasser du problème de recherche d'héritiers bien que en regardant le sujet tous les héritiers étaient facilement identifiables (mais c'est un autre sujet qui peut fâcher au vu des frais). En tout état de cause, il y a une partie composée d'immobilier qui m'intéresse (une parcelle avec une maison en ruine) le reste étant composé aussi d'immobilier mais sur du terrain agricole avec certainement problème SAFER (j'ai déjà donné sur une autre affaire et je connais)

Donc le notaire a adressé l'attestation de valeur au cabinet généalogiste qui me l'a adressé en me demandant de cocher la proposition qui me convient c'est à dire "accepter ou renoncer" à cette estimation (qui me semble assez ridicule par ailleurs par son montant et je pense qu'il y a un client pour le tout). Que dois-je faire pour acheter cette parcelle? Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour

"Accepter ou renoncer" n'est-ce pas à la succession ?

Ensuite il y a l'étape du partage entre les héritiers.

Et si vous héritez du bien que vous voulez vous n'avez pas besoin d'acheter ?

Contactez le notaire pour en savoir plus.

Par CLipper

Bonjour Marcel du 56 ?

Decidemment, c'est la saison des genealogistes !

(sur un autre fil, une dame cas genealogiste sur une succession, les cousins avaient donné apparemment ses coordonnées a elle mais genealogiste qui lui presente un cintrat de révelation , qu'ele n'a pas signé, succession apparemment bloquee depuis plus d'un an !)

Et les notaires maintenant chargent les généalogistes de faire des estimations* ??!!

Bon, cette estimation est elle globale ?

Tous les biens confondus ou biens détaillés par parcelle ?

Ou une unité fonciere (parcelles toutes adjacentes donc le genealo ne s'est pas fait suer ..

* ah non, j'ai relu votre lessage: C le notaire qui a fait l'estim mais elle doit transiter par le généalogiste, c'est ça ?
Et pourquoi donc ?

Par isernon

bonjour,

lorsque le notaire en charge de la succession par les héritiers a des informations, données en général par les héritiers eux-mêmes, qu'il peut exister d'autres héritiers "inconnus", le notaire charge un généalogiste de rechercher les héritiers, ce n'est pas le métier d'un notaire de rechercher des héritiers potentiels.

concernant une succession très récente d'un proche, le notaire a demandé à la conjoint survivante de faire estimer les biens immobiliers par un agent immobilier et les biens mobiliers par un commissaire priseur.

j'ai indiqué à la conjoint survivante que le notaire a la compétence pour estimer un bien immobilier situé dans la ville ou il a son étude, concernant les meubles, elle pouvait choisir le forfait de 5 %.

Ce sont les héritiers qui sont responsables de la valorisation des biens de la succession et non le notaire.
salutations

Par marceldumorbihan

Bonsoir à tous,

Pour répondre à Isernon, ce parent nous était inconnu, mais pas le notaire qui nous connaissait très bien car nous avions il y a peu un suivi de location de terres agricoles par son étude depuis 2 générations. Et les autres parents sont tous dans un périmètre restreint comme nous l'avons lu, et j'en connais au moins 80%. Concernant la valorisation des biens c'est sans intérêt pour moi car il reste 3 ou 4 % chacun après le passage de toutes les sauterelles.

Pour répondre à Clipper, tous les biens sont adjacents et je suppose que le notaire a un acheteur global, les terrains agricoles étant certainement loués. L'estimation du notaire est entre 100000? et 105000?, ce qui est risible en Bretagne pour environ 25 ha et 3 maisons (en mauvais état, soit).

Mais la valeur totale m'importe peu au vu du reliquat sur ce genre de succession, ma question portait sur comment racheter une maison sur une parcelle de 1700 m2 (qui fait partie bien sûr de l'ensemble). Je suppose qu'il faudrait faire une offre aux autres héritiers en contestant la valorisation du notaire. En fait je poserai par la suite la question à mon nouveau notaire mais avant j'aurais aimé avoir un avis éclairé. (vous l'avez compris, j'en ai changé en cours de route et on voit pourquoi)

Pour répondre à Yapasdequoi, le généalogiste demande de signer une acceptation (ou pas) de l'évaluation, ce n'est pas autre chose.

En tout état de cause mon propos n'est pas de remettre en cause le système car ça ne sert à rien, mais de voir comment devenir propriétaire de cette parcelle (pour mon fils)

Merci à tous de vos réponses

Par yapasdequoi

Si vous voulez devenir propriétaire un bien spécifique dans cette succession dont vous héritez d'une part, il faudra faire une proposition suffisamment alléchante pour les autres héritiers afin qu'ils acceptent de vous vendre ceci à vous et le reste "à la découpe".

D'autant plus délicat s'il y a une offre globale pour l'ensemble ce qui faciliterait largement le partage.

Rapprochez vous du notaire, il vous aidera (peut-être) dans cette négociation.

Par CLipper

Bonsoir Marcel,

Desolé d'avoir fait dériver votre sujet (la remarque sur généalogiste était seulement là pour noter la coïncidence!)

Si l'avis de valeur du notaire est uniquement de l'unité foncière de la succession (propriété du défunt oncle), je pense que vous devriez, si vous êtes de plus sur place, faire passer deux agences pour avoir avis de valeur par parcelles ou en séparant bien la parcelle qui vous intéresse et dont vous voulez " racheter" les parts des autres co indivisaires/ héritiers lorsque viendra l'heure de partage.

Je pense qu'il vous faudrait peut être dire vos intentions pour le partage aux cousins (au cas où d'autres seraient intéressés par même "lot"; pour tater le terrain, savoir si partage à l'amiable sans source de conflit) ainsi qu'au notaire (parce que si il a un acqureur déjà pour toute l'unité foncière, il faut qu'il sache que ça va pas être possible de lui vendre le tout puisque un indivisaire est intéressé par une partie/ droit de préemption des indivisaires sur des tiers à l'indivision.

Certains notaires qui ne sont pas dans l'immobilier demandent aux héritiers des avis de valeur d'agences immobilières donc je pense que le notaire ne sera pas perturbé par le fait que vous soumettiez aux autres héritiers d'autres avis de valeur que son estimation globale.

Pour sûr qu'il voudrait vendre aussi le tout avec bâti car je crois que la SAFER n'a droit de préemption que sur vente zone Agricole..

Bonne soirée