



Succession bloquée par une autre

Par Aerilon

Bonjour à tous,

Je suis actuellement héritière de ma grand-mère, décédée fin 2015. Sa succession a été bloquée car sa maison ne trouvait pas d'acheteur, je me suis donc proposée fin 2020 de la racheter. Tous les héritiers sont d'accord, ravis qu'elle reste finalement dans la famille, et que le dossier puisse être clos.

Seul problème, après consultation avec la notaire qui en est chargée, une des héritières (ma cousine) est décédée en septembre 2016, et sa succession à elle bloque celle de notre grand-mère. Tant qu'elle n'est pas réglée, impossible de racheter le bien en licitation.

Après des mois et des mois sans réponses, nous avons dû faire un recours auprès de la Chambre Interdépartementale des Notaires, et avons enfin eu un coup de fil de la notaire de la grand-mère, mais elle refusait de me donner le nom de l'autre notaire, responsable de la succession de la cousine.

C'est en faisant appel à un avocat que je découvre son identité, mais aussi que je suis héritière de ma cousine (!) C'était à l'été 2022, soit près de 6 ans après le décès.

Aujourd'hui, un an plus tard, nous savons que ma cousine, malade et handicapée n'avait pas de biens, de conjoints et avait contractée une dette auprès de structures médicales à la fin de sa vie. Elle ne possédait que les parts de la maison et de l'héritage de la grand-mère, il s'agirait donc d'accepter la succession à hauteurs d'actifs.

Les deux notaires sont d'accord sur ce point, mais la notaire de la cousine a laissé le dossier dans le fond d'un tiroir. Nous ne savions pas que nous étions héritiers pendant 6 ans ! Première procuration pour que la notaire soit mandataire signée fin Janvier 2023, depuis nous n'avons pas de dossier correct, on dirait que la succession n'a même pas été ouverte !

Ma question est donc : quels recours avons-nous ? est-il normal que les premiers documents ne nous soient envoyés que plus de 6 ans après un décès, parce que j'ai insisté pour pouvoir racheter la maison ? Est-il encore possible après une période si longue de choisir, nous ou les autres héritiers si nous acceptons ou non la succession ?

Merci de vos réponses, nous ça fait presque 3 ans que nous sommes dans cette situation, et la maison se dégrade (nous attendons qu'elle soit entièrement à nous pour investir dedans). Belle journée à tous !

Par Rambotte

Bonjour,

la succession de la cousine a été ouverte il y a 6 ans, puisque c'est le décès qui ouvre la succession, pas le notaire.

Vous avez 10 ans à compter de l'ouverture de la succession pour accepter, si personne (un créancier, un autre héritier...) ne vous fait sommation à opter. Au bout de 10 ans, vous êtes réputée avoir renoncé (sachant que nous comprenons que vous êtes héritière de premier rang de la cousine, avec d'autres, et pas parce que certains héritiers auraient déjà renoncé).

Or il se peut désormais que les dettes de la cousine soient prescrites, si les créanciers n'ont pas agi dans les délais impartis pour exercer leurs droits de créanciers. C'est plus avec un avocat qu'un notaire qu'il faut vérifier ce point.

Si les dettes sont prescrites, vous pourriez accepter purement et simplement la succession (ce qui n'empêchera pas de devoir contester en justice si un créancier fait comme si sa créance n'était pas éteinte).

Concernant l'acceptation à concurrence de l'actif net, comme son nom l'indique, c'est une forme d'acceptation, empêchant toute renonciation. Et elle exige de suivre un processus assez lourd (publication d'inventaire, par exemple) et d'autres choses, dont le non-respect dans des délais impartis transforme l'acceptation en "pure et simple".

Par Aerilon

Merci de votre réponse Rambotte.

Ça nous permet d'éclaircir un peu les choses, car nos deux notaires ne nous expliquent vraiment le minimum.

Cependant, nous avons un sentiment d'être négligés, même si nous savons bien que nous ne sommes pas les seuls héritiers que l'Office Notarial doit traiter.

Malgré toutes nos relances (messages email ou téléphoniques), le dossier a déjà pris plus de 2 ans, et si je n'avais pas insisté pour le rachat du bien de ma grand-mère, j'ai le sentiment que la succession de cette cousine n'aurait jamais bénéficié du moindre intérêt du (des) notaire(s).

Le problème, c'est que même un acheteur extérieur aurait été bloqué dans l'acquisition, et donc la maison serait restée abandonnée pendant une décennie au moins...

Pouvons nous donc porter un recours juridique contre le fait que nous n'avons pas été informés qu'une succession se soit ouverte, comme vous l'avez précisé, à la date du décès. Recevoir des procurations après relances et relances en début 2023 pour un décès de 2016 me paraît excessif au niveau des délais, qu'il y ait des dettes ou non.

Par Rambotte

Pouvons nous donc porter un recours juridique contre le fait que nous n'avons pas été informés qu'une succession se soit ouverte

Quelles sont les circonstances ?

Quand une personne décède, aucun notaire ne s'auto-saisit de sa succession. Il faut qu'une personne intéressée (un héritier, un créancier...) mandate le notaire.
Si personne ne fait rien, il ne se passe rien.

C'est donc avant tout aux héritiers de se préoccuper de la succession, de chercher à savoir qu'ils sont héritiers (soit tout de suite, soit si un héritier renonce), et de se manifester. D'ailleurs, vous deviez savoir qu'elle n'avait ni conjoint ni descendants, donc vous auriez dû vous poser la question "mais alors, c'est qui les héritiers ?".

Donc depuis quand un notaire a-t-il été choisi pour la succession de la cousine, et par qui ?

Par janus2

Je suis actuellement héritière de ma grand-mère, décédée fin 2015.

Seul problème, après consultation avec la notaire qui en est chargée, une des héritières (ma cousine) est décédée en septembre 2016, et sa succession à elle bloque celle de notre grand-mère.

Bonjour,

Les successions se traitant dans l'ordre chronologique, une succession plus ancienne peut en bloquer une plus récente, le temps de la régler, mais pas l'inverse.

Sa succession a été bloquée car sa maison ne trouvait pas d'acheteur, je me suis donc proposée fin 2020 de la racheter.

Je ne vois pas en quoi le fait de ne pas trouver d'acheteur peut bloquer une succession. A partir du moment où tous les héritiers sont connus, ils héritent en indivision.

Par janus2

Bonjour Rambotte,

Je n'ai vu aucune allusion au "père" dans ce sujet ?

Edit, je répondais à un message qui a disparu...

Par Aerilon

Merci de votre réponse,

Citation :

Je ne vois pas en quoi le fait de ne pas trouver d'acheteur peut bloquer une succession. A partir du moment où tous les héritiers sont connus, ils héritent en indivision.

Alors, nous avons donc été mal informés. Par rapport aux deux dates de décès, en effet la cousine est décédée après la grand-mère, mais les deux notaires nous ont dit que ça bloquait tout.

Par rapport à l'héritage en indivision de la maison, nous savons en effet comment sont répartis les huitièmes, la cousine en possédait deux. Je n'ai jamais compris pourquoi ces deux huitièmes nous empêchaient d'acquérir le bien. Sans achat du bien, par un acheteur extérieur ou un héritier, pas de versement des actifs des comptes bancaires ou assurances vie..?

Par Rambotte

Ce n'est effectivement pas la succession de la grand-mère qui est bloquée, mais le partage avec soulte faisant sortir de l'indivision (au moyen du rachat de toute les parts, qui aujourd'hui ne sont pas déterminées par le traitement de la succession de la cousine).

Suggestion : le notaire traitant la succession de la cousine accepterait-il de se dessaisir du dossier au profit de son confrère ? Qui a mandaté ce notaire peu diligent ?

Par Rambotte

Pour Janus2, confusion entre deux discussions en cours.

Par Aerilon

Merci Rambotte,

Quand une personne décède, aucun notaire ne s'auto-saisit de sa succession. Il faut qu'une personne intéressée (un héritier, un créancier...) mandate le notaire.

Si personne ne fait rien, il ne se passe rien.

Nous n'avions que très peu de liens avec cette cousine malade, les dernières années de sa vie, mais avons tout de même été informés de son décès. Ayant une dette auprès de la région ou du département, c'est peut-être par ce fait qu'un créancier a choisi un notaire géographiquement proche à l'époque...

De mémoire, cette cousine n'avait qu'une belle-mère encore en vie au moment de son décès, qui était fâchée avec toute la famille, le choix du notaire a peut-être été de son fait. Je ne vois que ces deux pistes.

Et je découvre depuis quelques années comment se déroulent les affaires de succession, j'ignorais jusqu'alors que c'était aux héritiers de prendre contact avec un notaire (dont nous n'avons pas connu l'identité directement).

Par Rambotte

Bon, on va essayer d'être précis.

Pour la succession de la grand-mère, il faut qu'une attestation immobilière après décès, mentionnant les droits et parts des héritiers, dont la cousine, soit publiée au Service de la Publicité Foncière. Est-ce allé jusqu'à ce point, la cousine ayant pu avoir le temps d'accepter la succession avant son décès ?

Et si elle n'a pas eu le temps d'opter, son droit d'opter appartient à ses héritiers, qui doivent choisir, chacun pour sa part, d'accepter ou renoncer à la succession de la grand-mère.

Pour la succession de la cousine, il faut qu'une attestation immobilière après décès, mentionnant les droits et parts des héritiers, soit publiée au Service de la Publicité Foncière.

Le partage avec soulte faisant cesser l'indivision (appelée par les notaires "licitation" par abus de langage) nécessite la

publication de ces deux attestations immobilières, pour que le partage soit lui même publiable.

Par Aerilon

Suggestion : le notaire traitant la succession de la cousine accepterait-il de se dessaisir du dossier au profit de son confrère ? Qui a mandaté ce notaire peu diligent ?

Je ne savais pas que c'était en effet possible, et qu'une notaire pourrait s'occuper des deux, mais cela éviterait en effet qu'elles se renvoient la balle, et permettrait peut-être un traitement plus rapide du dossier... pour le moment la notaire de la grand-mère a pris contact avec l'autre, et elle lui envoie des relances et a dû patienter des mois pour avoir un rendez-vous téléphonique... Donc si elle ne répond même pas rapidement et facilement à sa consoeur, je me sens démunie...

C'est une piste à ne pas négliger, merci Rambotte !

Par janus2

Et si elle n'a pas eu le temps d'opter, son droit d'opter appartient à ses héritiers, qui doivent choisir, chacun pour sa part, d'accepter ou renoncer à la succession de la grand-mère.

Je ne pense pas que les héritiers de la cousine aient à se prononcer sur la succession de la grand-mère, ils ne sont pas héritiers de la grand-mère mais de la cousine.

Par Rambotte

Le droit d'opter de la cousine dans la succession de la grand-mère fait partie du patrimoine immatériel de la cousine. Si elle est décédée sans opter, ce droit est transmis à ses héritiers.

Les héritiers qui exercent ce droit n'optent pas dans la succession de la grand-mère, ils font opter la cousine décédée dans la succession de la grand-mère, puisqu'elle n'avait pas eu le temps d'opter.

La loi ne prévoit pas d'option par défaut (au sens accepter/renoncer) en cas de décès de l'héritier qui n'a pas opté.

(Le seul cas par défaut prévu est celui de l'option, au sens propriété/usufruit, du conjoint survivant ayant ce choix.)

Par Aerilon

Et si elle n'a pas eu le temps d'opter, son droit d'opter appartient à ses héritiers, qui doivent choisir, chacun pour sa part, d'accepter ou renoncer à la succession de la grand-mère.

À la fin de sa vie, elle était placée sous tutelle, et c'est cette personne (sa belle-mère, sans alliance) qui a signée pour elle les inventaires de biens de la grand-mère et autres documents à l'ouverture de sa succession.

Je ne pense pas que les héritiers de la cousine aient à se prononcer sur la succession de la grand-mère, ils ne sont pas héritiers de la grand-mère mais de la cousine.

Les héritiers de la cousine ne sont apparemment guère différents de ceux de sa grand-mère. Elle n'aurait qu'un seul héritier de son côté maternel qui ne répond pas à la notaire, et que nous ne connaissons pas. Les autres sont les mêmes que les héritiers de la maison. Et puisque nous n'avons pas d'acte de notoriété, nous n'avons pas de moyens de le connaître, de prendre contact autrement que via cette notaire, avec relances, et relances, et je ne sais pas si elle s'est assurée que cette personne était encore de ce monde...

Par Rambotte

Doit-on comprendre que la belle-mère était la tutrice ?

Le tuteur peut accepter purement et simplement à la succession, ou renoncer à la succession, au nom de l'héritier majeur protégé, mais avec autorisation du juge des tutelles.

On comprends donc que la tutrice a fait accepter la succession, donc ce point semble acquis. L'attestation immobilière après décès de la grand-mère peut être réalisée et publiée, ce qui a probablement été fait.

Donc il faut traiter la succession de la cousine.

Par Aerilon

Bonjour, désolée pour ma réponse tardive. En effet c'est bien sa belle-mère qui était officiellement tutrice de la cousine, le dossier de succession regroupant les procurations pour l'inventaire de biens la liste bien comme représentante de la cousine.

Donc il faut traiter la succession de la cousine.

Cette succession par contre ne dispose pas du même dossier, nous n'avons pas d'inventaire de biens ce qui est normal surtout si le patrimoine comporte principalement des dettes et s'il était inférieur à 5000?, mais pas de liste d'héritiers, donc on ne sait pas non plus comment sont répartis les huitièmes.

Cette liste nous permettrait peut-être aussi de faire certaines recherches, de découvrir si des héritiers ont eu un changement d'adresse, un avis de décès, etc... Et surtout de prendre contact avec eux pour leur expliquer que non, on ne va pas leur demander de dizaines de milliers d'euros !

Là on a l'impression que la notaire qui s'en charge envoie aux adresses et renseignements qu'elle a obtenus à l'ouverture du dossier, mais ça fait plus de 6 ans et bien des choses ont pu changer... Mais je pense qu'on ne peut pas la forcer à faire un acte de notoriété si elle ne le pense pas nécessaire, et on est là à attendre un héritier que personne ne connaît (un peu le sentiment d'attendre Godot)...

Par Rambotte

Pour trouver les héritiers de la cousine (veuve si on a bien compris), sans conjoint survivant ni descendance :

- son père est-il vivant ?
 - sa mère est-elle vivante ?
 - a-t-elle une fratrie vivante ou ayant une descendance vivante ?
- Dans ce cas, les héritiers sont uniquement parmi ces personnes.

Sinon, reste-t-il d'autres ascendants ?

Sinon, la succession sera dévolue entre les collatéraux, en divisant la succession en la branche maternelle et la branche paternelle.

Dans chaque branche, il faut trouver les degrés les plus proches.

Par Aerilon

Le père est décédé, la mère également bien des années avant lui. Elle n'avait ni frères ni soeurs, et pas d'enfants.

C'est pourquoi la notaire a défini que les cousins germains et un oncle pouvaient être héritiers dans la branche paternelle (et ce sont là les héritiers listés dans la succession de la grand-mère).

Apparemment, de son côté maternel, il n'y aurait qu'une personne, qui ne répond pas à la notaire. À partir de l'envoi des procurations en janvier, combien de temps faut-il attendre normalement pour obtenir la décision de cette personne ?

Et si cette dernière refuse, alors que les autres acceptent, cela complique-t-il la démarche ?

Par yapasdequoi

combien de temps faut-il attendre normalement pour obtenir la décision de cette personne ?
Vous pouvez attendre 10 ans ou bien lui envoyer une sommation d'opter. Elle a ensuite 2 mois pour se prononcer.

Par Rambotte

Et si elle ne répond pas à la sommation, elle est réputée accepter purement et simplement la succession. Elle hérite donc de la moitié de la succession, étant unique héritière dans les branches collatérales maternelles.

Par yapasdequoi

Ensuite elle doit donner son accord pour la vente envisagée. Et si elle refuse ou ne dit rien, il faudra demander au tribunal de trancher la sortie d'indivision.

Par Aerilon

Ensuite elle doit donner son accord pour la vente envisagée. Et si elle refuse ou ne dit rien, il faudra demander au tribunal de trancher la sortie d'indivision.

Même si la vente ne concerne pas directement sa succession ? Du coup les héritiers d'héritiers doivent aussi donner leur accord, en sachant que le peu d'actifs sera utilisé par la région pour recouvrer la dette (à hauteur d'actifs) ?

Par Rambotte

La vente d'un bien concerne le bien et tous les ayants droits dans le bien. Il ne concerne pas une succession.

En revanche vous pouvez faire des rachats successifs de parts, en plusieurs étapes.
Donc en première étape racheter les droits indivis de tous les participants à la succession de la grand-mère, y compris pour leurs parts issues de la succession de la cousine.

Vous resterez en indivision avec l'héritière de la cousine dans sa branche maternelle.
Puis essayer de résoudre séparément cette indivision, si possible à l'amiable, en proposant un prix très attractif.

Mais pour que la première étape soit possible, il faut effectivement connaître si l'héritière accepte la succession de ma cousine. Si elle renonce, la branche paternelle devient seule héritière, et ça change les quotités indivises dans le bien.

Par Aerilon

En revanche vous pouvez faire des rachats successifs de parts, en plusieurs étapes.
Donc en première étape racheter les droits indivis de tous les participants à la succession de la grand-mère, y compris pour leurs parts issues de la succession de la cousine.

Pour cet héritier qui ne répond pas, la première étape serait donc de le connaître et de lui envoyer une sorte de "mise en demeure" de prendre une décision sur la succession. S'il ne se manifeste pas on peut après 2 mois redemander à la notaire de faire une nouvelle répartition entre héritiers ?

Cela nous permettrait en effet de grandement avancer dans le dossier. En outre, la notaire de la grand-mère peut nous faire accéder à un rachat sur la maison ensuite, même si la succession de la cousine n'est pas entièrement réglée ? Elle nous a toujours dit le contraire et que cela bloquait tout...?

Par Rambotte

Je ne sais pas si la répartition actuelle tient compte de cette héritière dans la branche maternelle (et s'il est bien établie que c'est la seule héritière, de plus proche degré dans cette branche).

Mais si elle ne répond pas à la sommation à opter dans les deux mois, elle est réputée acceptant la succession.

Donc si la répartition tenait compte de ses droits, la répartition n'est pas modifiée. Elle n'est modifiée que si elle répond "je renonce".

Par Aerilon

Donc si la répartition tenait compte de ses droits, la répartition n'est pas modifiée. Elle n'est modifiée que si elle répond "je renonce".

Une question cependant : c'est à nous d'envoyer un courrier pour pousser à la décision, ou faut-il le faire par l'intermédiaire de la notaire, étant donné qu'elle est la seule à connaître l'identité et les informations de contact de cet héritier "qui manque". Les premiers documents reçus pour la succession de la cousine datent de fin janvier, il s'agissait d'une procuration mettant la notaire mandataire. Je pense qu'on est dans les temps pour envoyer une relance limitée à ses deux mois...

Après les deux mois, que l'on obtienne une réponse ou non, on pourrait donc "lancer" la première étape de rachat dont vous parliez.

Je vous avoue que j'ai plus confiance en la notaire de la grand-mère qui n'attend que de pouvoir signer cet achat immobilier, alors que l'autre m'a fait peur en me parlant de recherche d'héritiers, puis de procédure de renonciation devant tribunal (alors que j'apprends ensuite que pour officiellement renoncer, c'est à l'héritier de faire la démarche et non pas à nous de le trainer devant une cour...). En gros on voit bien qu'elle nous prend pour des lapins de six semaines

Par Rambotte

La sommation n'est pas à envoyer par courrier, mais par acte extrajudiciaire. En général par un commissaire de justice (ex huissier), mais un notaire, officier ministériel, devrait pouvoir le faire.

Notez bien que le rachat de part n'est pas une affaire de la succession de la grand-mère ni de celle de la cousine, mais une affaire de partage de l'indivision, laquelle résulte des deux successions (sauf si la branche maternelle de la cousine renonce à la succession de la cousine).

alors que l'autre m'a fait peur en me parlant de recherche d'héritiers

Ben si on a des doutes qu'elle soit la seule héritière dans la branche maternelle de la cousine...

D'ailleurs, j'ai fait une erreur... Si elle renonce, il faut rechercher les nouveaux héritiers dans la branche maternelle, jusqu'à épuisement des héritiers jusqu'au degré 6. C'est seulement à ce moment que l'autre branche recueille toute la succession... Donc ça pourra potentiellement être très long en cas de renonciation. Il faudrait mieux qu'elle accepte, et la situation sera figée.

Effectivement, il n'y a pas de procédure au tribunal pour faire renoncer.

Soit l'héritier fait sa démarche de renonciation (formulaire à déposer au greffe du tribunal -mais ce n'est pas une procédure judiciaire-, ou acte notarié de renonciation depuis assez récemment).

Soit l'héritier ne fait jamais rien, et il est réputé avoir renoncé au bout de 10 ans.

Comme ça peut être long pour les autres d'attendre 10 ans, ils peuvent faire sommation à opter par acte extra-judiciaire.

Par Aerilon

Juste une dernière question :

Que se passe-t-il si la sommation reste sans réponse ?

(si elle est envoyée à une ancienne adresse, à quelqu'un qui ne veut pas du tout répondre, ou n'est plus en état de le faire ?)

Par yapasdequoi

Article 772

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 1 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Dans les deux mois qui suivent la sommation, l'héritier doit prendre parti ou solliciter un délai supplémentaire auprès du juge lorsqu'il n'a pas été en mesure de clôturer l'inventaire commencé ou lorsqu'il justifie d'autres motifs sérieux et légitimes. Ce délai est suspendu à compter de la demande de prorogation jusqu'à la décision du juge saisi.

A défaut d'avoir pris parti à l'expiration du délai de deux mois ou du délai supplémentaire accordé, l'héritier est réputé acceptant pur et simple.

Par Aerilon

Merci beaucoup à tous !

Je vais demander à ma notaire la marche à suivre pour effectuer cette démarche et attendre en espérant voir une évolution positive dans les prochains mois.

Merci pour le temps que vous avez pris à répondre, je n'ai pas eu de conseils de la part des deux notaires sur toute cette affaire, leur seul objectif était d'attendre, l'une après l'autre, et puis d'attendre encore ... Merci beaucoup !

Par Rambotte

Vos différents exemples de sommation sans réponse ne sont pas équivalents.

Dans le premier exemple, la sommation n'est pas faite puisque l'adresse n'est pas bonne (et la sommation n'est pas un simple courrier).

Dans le second exemple, on est bien dans le cas du 772.

Pour une personne incapable, il faudrait voir.