



INDIVISION ou ACTE DE PARTAGE

Par Gen

Bonjour,

À la suite du décès de notre mère, (qui était veuve), nous sommes en cours de clôture de sa succession. Notre notaire nous a récemment transmis une convention d'honoraires ainsi qu'un décompte établi sous seing privé.

Suite à cette transmission, nous lui avons demandé des explications concernant ces frais supplémentaires. Il nous a indiqué qu'au cours du premier rendez-vous, il nous avait orientés vers un acte de partage, en attendant la vente du bien immobilier (la maison familiale).

Après quelques recherches, j'ai découvert qu'il était possible de rester en indivision dans l'attente de la vente d'un bien immobilier. Cette solution me semble plus adaptée à notre situation, et surtout bien moins onéreuse.

Mon frère et moi sommes entièrement d'accord, nous nous entendons très bien. Par ailleurs, la succession est simple : elle ne comporte qu'une maison et un peu de liquidités.

Mes questions sont donc les suivantes :

Suis-je en droit de refuser de payer ce décompte, sachant que je ne l'ai pas demandé et qu'il ne me paraît pas justifié ?

Est-il préférable, dans une succession simple, de rester en indivision jusqu'à la vente du bien ?

Y a-t-il une différence financière significative entre un maintien en indivision et la signature d'un acte de partage ?

Merci d'avance pour votre éclairage.

Par Isadore

Bonjour,

Suis-je en droit de refuser de payer ce décompte, sachant que je ne l'ai pas demandé et qu'il ne me paraît pas justifié ?
Vous pouvez refuser la proposition du notaire de rédiger un acte de partage, oui.

Est-il préférable, dans une succession simple, de rester en indivision jusqu'à la vente du bien ?
Financièrement, si tout le monde est d'accord, oui. Il est même inutilement coûteux, en vue d'une vente imminente, de procéder à un partage impliquant le bien immobilier concerné.

Partager une somme d'argent est plus simple et moins cher.

Le partage peut avoir son intérêt en cas de mésentente.

Après il peut y avoir d'autres biens à partager qui justifierait le recours à un acte de partage. Il est difficile de contredire un notaire sans connaître le dossier.

N'hésitez pas à interroger le notaire sur l'intérêt d'une opération, c'est son rôle de vous conseiller.

Par Rambotte

Bonjour.

Quelle serait dans votre cas la solution du partage ? Le partage, c'est la sortie de l'indivision, par la composition de lots, éventuellement compensés par des soultes si on ne peut pas faire des lots correspondant à la valeur des droits de

chacun.

Nous comprenons que cette solution n'a pas été mise en œuvre ?
Qu'est-ce qui a été effectivement facturé ? Un travail d'étude des solutions possibles ?

Edit : je relis, il s'agit d'une convention d'honoraires, donc pour un travail futur, et non d'une facturation ? Travail futur que vous pouvez ne pas commander.

Par Gen

Pour répondre à Isadora :
Merci beaucoup pour vos réponses.

Mon père était déjà décédé, de ce fait au décès de notre mère, nous sommes devenu automatiquement propriétaire des ? de la maison. Hormis ce détail, la succession est simple, la maison, une voiture (j'ai racheté la part de mon frère) et très peu de liquidité. Le notaire ne nous a pas parlé de rester en indivision.

Pour répondre à Rambotte :
Merci beaucoup pour vos réponse.

Je ne vois pas pourquoi nous devrions partager avant la vente de la maison. Pas besoin de faire des lots dans notre cas, il n'y a qu'une maison.
Le notaire veut nous facturer des frais pour un décompte sous seing privé qu'il nous a adressé en même temps que la convention d'honoraire stipulant le tarif pour cet acte. Il nous a conseillé de faire un acte de partage lors du premier RDV mais en omettant de nous préciser que nous pourrions aussi bien rester en indivision. Je ne connaissais pas la différence avant aujourd'hui. Maintenant il nous propose un nouveau RDV pour en discuter. Mais je pense pas que cela soit utile.

Selon vous, est ce que je devrais lui répondre que je ne souhaite pas faire, ni payer d'acte de partage (ou décompte sous seing privé) et que je souhaite rester en indivision et clôturer cette succession.

Par Isadore

Selon vous, est ce que je devrais lui répondre que je ne souhaite pas faire, ni payer d'acte de partage (ou décompte sous seing privé) et que je souhaite rester en indivision et clôturer cette succession.
Ce sont les clients qui décident. Le notaire ne peut rien vous imposer. La seule chose qu'il peut faire c'est refuser un acte illégal. Vous pouvez parfaitement dire au notaire que vous ne voyez pas l'intérêt de l'acte de partage puisque vous comptez mettre fin à l'indivision en vendant le bien.

Il n'existe pas d'étape de "clôture de succession", une succession n'a pas de fin officielle.

Le notaire veut nous facturer des frais pour un décompte sous seing privé qu'il nous a adressé en même temps que la convention d'honoraire
Lui aviez-vous demandé de faire ce "décompte" ? De quoi s'agit-il exactement, d'une sorte d'inventaire ?

Par Gen

Merci pour la précision sur la "clôture de succession".

Lui aviez-vous demandé de faire ce "décompte" ?
Nous avons signé la déclaration de succession mi-mars. Début mai, je l'ai relancé pour "clôturer la succession" car il nous avait annoncé un délai de 4 semaines. Lors de mon message de début mai, j'ai demandé l'ensemble des documents et le justificatif des virements bancaires qui soldent les liquidités.

De quoi s'agit-il exactement, d'une sorte d'inventaire ?
Le décompte est un simple tableau Excel reprenant les actifs et les passifs de la succession. ET indiquant la somme divisée par deux correspondant à nos deux parts.