



## Notaire indélicat et malhonnête

-----  
Par Gabyl

Bonjour,

Le notaire de mes co-indivisaires s'arrange pour me mettre le couteau sous la gorge avec une licitation très peu équitable, alors que j'ai fait valoir mon droit de préemption sur le rachat des parts de mes co-indivisaires ..

Et évidemment la signature de la licitation est soumise à délai...

normalement les dettes de l'indivision c'est à dire de mes co-indivisaires sont déduites de l'actif...mais lui refuse de le faire et insère de plus une clause de jouissance qui me nomme propriétaire rétroactivement depuis le décès de mon dernier parent, en m'empêchant ainsi éventuellement de les récupérer à posteriori mais également en me mettant sur le dos toute la responsabilité de ce l'absence de temps...

Autre chose, pendant les deux années de l'indivision, j'ai tout payé personnellement et pris l'ensemble de l'entretien maison + jardin à ma charge, la première année, les impôts se sont adressés à moi et j'ai payé les impôts fonciers, la deuxième année ils se sont ravisés et ont adressé la facture au co-indivisaire le plus réticent à payer...il a donc dû le faire, et comme il avait une sacrée dette à mon égard qui dépassait ma part d'impôts fonciers, je ne l'ai évidemment pas rembourser...

Et leur notaire a détourné une clause intitulée impôts et taxes pour me le faire payer...en fait il tourne la clause en affirmant que puisque l'impôt est du au 1<sup>er</sup> janvier 2026 je suis redevable de rembourser à la date de la signature à mes co-indivisaires le reste de l'année !... Hors les impôts fonciers 2026 ne seront payés qu'en Novembre 2026 et bien sûr c'est moi qui vais payer la totalité...

Ce qui veut dire que ce sont mes co-indivisaires qui me sont redevables à la date de la signature des 4 premiers mois de l'année...mais bien sûr la clause n'en fait aucunement mention et scellé le sujet de façon à ce que ce soit moi qui paye!...

Apparemment même si d'habitude un projet de licitation est négociable... là rien ne l'est!...et il argue le contentieux pour aller en justice sachant que je n'ai pas intérêt à y aller puisque ça fera passer la part d'impôts de 2,5% à 7,5% ce qui change tout! et ce si et seulement si le juge me donne raison, sinon ce sera vendu pour une boucherie de pain avec tous les biens de la maison qui m'appartiennent pourtant en grande partie..et un drame familial potentiel à venir, parce que je ne pourrai pas porter ce poids sur moi...

Bref donc la question c'est que faire contre les man?uvres indelicates et proprement malhonnête de ce notaire ?

Merci à vous

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si c'est bien "le notaire de vos co-indivisaires", c'est-à-dire que vous n'êtes pas aussi son client, il est parfaitement honnête de sa part de défendre les intérêts de ses clients. C'est la loi qui l'y oblige et c'est son boulot.

Sinon il doit préserver les droits de tous ses clients, vous y compris.

alors que j'ai fait valoir mon droit de préemption sur le rachat des parts de mes co-indivisaires

C'est une décision des autres indivisaires, pas du notaire. Le notaire a dans tous les cas le devoir d'exposer à chacun indivisaire ses options avec ses avantages et ses inconvénients.

Tout indivisaire peut vendre sa part au prix et aux conditions qui lui plaisent. S'il a sous le coude plusieurs acquéreurs intéressés dont un autre indivisaire doté du droit de préemption, il est libre de faire monter les enchères.

normalement les dettes de l'indivision c'est à dire de mes co-indivisaires sont déduites de l'actif...mais lui refuse de le faire et insère de plus une clause de jouissance qui me nomme propriétaire rétroactivement depuis le décès de mon dernier parent, en m'empêchant ainsi éventuellement de les récupérer à posteriori mais également en me mettant sur le dos toute la responsabilité de ce l'absence de temps...

Un arrangement inhabituel mais légal

Et leur notaire a détourné une clause intitulée impôts et taxes pour me le faire payer...en fait il tourne la clause en affirmant que puisque l'impôt est du au 1 er janvier 2026 je suis redevable de rembourser à la date de la signature à mes co-indivisaires le reste de l'année !..

Légal et classique, il est courant dans une vente immobilière que l'acquéreur rembourse la taxe foncière au prorata de l'année écoulée sur la base d'une estimation. Moi-même j'ai accepté cette clause. Ce n'est pas opposable au fisc mais ça oblige les parties.

Notez qu'il n'y a pas de solidarité pour la taxe foncière, l'indivisaire qui la réclame peut ne payer que sa part.

Apparemment même si d'habitude un projet de licitation est négociable... là rien ne l'est!

Bah c'est négociable si les parties veulent négocier. Si une partie est butée, c'est une affaire de rapport de forces. Rien ne vous empêche de refuser cette proposition et de coller les autres indivisaires en justice pour vous faire rembourser votre du.

puisque ça fera passer la part d'impôts de 2,5% à 7,5%

Pas un drame

En fait il y a un calcul global à faire : ce que vous allez devoir payer contre ce que vous devez aux autres.

sinon ce sera vendu pour une boucherie de pain avec tous les biens de la maison qui m'appartiennent pourtant en grande partie

Seuls les biens indivis peuvent faire l'objet d'un partage judiciaire, vos biens personnels vous restent propres.

La maison peut effectivement finir aux enchères publiques, mais si vous pouvez payer bah... jouez le jeu et répondez qu'acheter le tout une bouchée de pain vous tente bien. Vous avez le droit de participer auxdites enchères...

Et évidemment la signature de la licitation est soumise à délai...

Avec quelle menace à la clef ?

Ce que vous conseille est de vous appuyer sur votre propre notaire ou un avocat. Il vous aidera à faire le tri entre les menaces infondées, les propositions raisonnables et les salades.

Et surtout n'oubliez pas que ce n'est pas le notaire qui décide. Il ne peut que conseiller et s'opposer à des décisions illégales. Le notaire est au mieux un intermédiaire, un mandataire.

-----  
Par Gabyl

Vous prenez ça très... à la légère...mais vous n'êtes pas dans ma situation

Si, si quand l'impôt passe de 2,5% à 7,5% c'est un drame!

Parce qu'à 7,5% + les frais de justice à engager je ne peux plus payer!

Autre chose, évidemment que ce notaire s'arrange pour faire les choses légalement, il n'en ai pas moins vrai qu'il cherche systématiquement à man?uvrer et faire pression, ma petite notaire de province sensée ,elle défendre mes intérêts a peur de lui, elle se couche systématiquement et me donne la majeure partie des éléments par oral...bref mais ce n'est pas le sujet...

Elle m'a balancé la licitation sans aucune explication à croire qu'elle ne veut surtout pas se mouiller, quelles pressions a t'elle subies?...elle ne dit certainement pas tout et ça se sent.

Ensuite, non je ne jouerai pas avec la maison de mes parents au poker!

Et je ne lâcherais pas pour une boucherie de pain sans réagir juste parce qu' une personne de ma fratrie a un QI d'huitre!!!

Vous vous imaginez quoi? Que je vais laisser toute la vie de mes parents, toute notre histoire et tous les objets et meubles de notre histoire et tous nos liens avec les origines partir comme ça ??...

Le notaire de mes soeurs est un ami de l'une d'elle qu'est ce que vous me racontez...c'est un type connu de plus pour sa pugnacité et son arrogance...il n'y a pas de salades dans ce que je dis Madame... appuyée par mon notaire?? Mais elle passe son temps à flipper et fuir...j'ai sans doute fait un très mauvais choix en allant la voir...

Elle ne sait pas faire face à son comparse, qui a bien compris qu'il pouvait l'impressionner...et faire pression, c'est aussi ce qu'il tentait de faire sur moi au début d'ailleurs.

Bref je ne sais pas pourquoi dans votre esprit, je devrais vous raconter des salades, mais vous êtes surtout bien au delà de la réalité.

Demandez vous surtout pourquoi la clause de jouissance est si inhabituelle, et si elle est sortie du chapeau de ce notaire comme ça, si légale soit elle, que vise t'elle exactement ?!

Concernant la clause des impôts fonciers, navrée de vous contredire, mais c'est faux! Les impôts fonciers ne font pas la répartition des parts à payer pour chacun, et vous ne pouvez pas dans la plupart des cas le demander...ils envoient simplement la facture à l'un et dans ce cas si je suis là licitation ,je vais donc payer deux fois!

-----  
Par isernon

bonjour,

si votre notaire fait les choses légalement comme vous l'indiquez dans votre message de ce jour, que vous voulez-vous de plus.

concernant le paiement de la taxe foncière, vous avez tort et la réponse d'isadore est exacte, chaque indivisaire ne peut payer que sa part.

l'imposition collective n'implique pas l'obligation solidaire de chacun des copropriétaires au paiement de la totalité de la cotisation de taxe foncière.

source

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-10-20190110]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-10-20190110[/url]

concernant la vente de droits indivis, vous pouvez consulter l'article 815-14 du code civil ci-dessous:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006432469/2023-08-08]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006432469/2023-08-08[/url]

si vous n'êtes pas satisfaite du notaire en charge de cette succession, vous pouvez saisir la chambre départementale des notaires, et si nécessaire un avocat.

peut-être que votre petite notaire de province pense que votre notaire a raison, ce qui expliquerait son attitude.

salutations

-----  
Par Isadore

Bref je ne sais pas pourquoi dans votre esprit, je devrais vous raconter des salades, mais vous êtes surtout bien au delà de la réalité.

Je n'ai pas dit que vous racontiez des salades, mais qu'il fallait vous faire accompagner par un professionnel pour vous aider "à faire le tri entre les menaces infondées, les propositions raisonnables et les salades" que vous entendez.

Si, si quand l'impôt passe de 2,5% à 7,5% c'est un drame!

Parce qu'à 7,5% + les frais de justice à engager je ne peux plus payer!

Du coup la proposition qui vous est faite est à étudier.

En gros vous avez pour le moment le choix entre un partage classique avec des frais "de notaire" (incluant les taxes) ou une licitation avec des frais réduits mais des concessions à faire sur le partage des dépenses. C'est un calcul, comme je l'ai dit.

Que je vais laisser toute la vie de mes parents, toute notre histoire et tous les objets et meubles de notre histoire et tous nos liens avec les origines partir comme ça ?

Pas forcément, mais si vous tenez à devenir seul propriétaire ce bien, il faudra y mettre un prix qui satisfera ceux qui sont prêts à le vendre. Et dans beaucoup de succession, oui, les héritiers sont obligés de vendre les souvenirs de famille, la maison où ils ont grandi... Vous semblez avoir la chance de pouvoir l'éviter/

Demandez vous surtout pourquoi la clause de jouissance est si inhabituelle, et si elle est sortie du chapeau de ce notaire comme ça, si légale soit elle, que vise t'elle exactement ?

Ben parce que l'individu au QI d'huître est conseillé par un notaire malhonnête ?

Vous n'êtes pas client du notaire arrogant. Le notaire arrogant est payé et a l'obligation légale de défendre les intérêts de son client à lui. Malgré son QI d'huître, votre parent a compris que vous aviez un fort attachement sentimental à ce bien et il a décidé d'en obtenir un maximum d'argent. Il a aussi compris que le partage judiciaire vous faisait peur, et donc il en joue.

Non, je ne suis pas choquée parce qu'un notaire aide son client à négocier le meilleur arrangement financier possible. C'est son boulot. Je ne connais pas la nature de vos liens familiaux, je ne peux donc pas juger si moralement votre parent a tort de chercher à maximiser son profit. Mais juridiquement il en a le droit. C'est sa part d'indivision, il a le droit d'en disposer à sa guise, et s'il consent à la céder il peut fixer son prix et ses conditions.

Si votre notaire vous donne pas satisfaction, changez-en. Ce n'est pas au notaire d'en face d'oublier sa déontologie pour vous aider. C'est à votre notaire de faire son travail.

Les impôts fonciers ne font pas la répartition des parts à payer pour chacun  
Non, ils ne le font pas spontanément (un seul avis d'imposition), mais ils ne peuvent imposer un paiement solidaire.  
C'est la loi :  
[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F263]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F263[/url]

Bref, la solution au problème est assez simple : la partie adverse veut de l'argent, et vous voulez la maison et ses meubles. Soit vous pouvez et acceptez de payer une somme suffisante pour satisfaire la partie adverse, soit pas.

Soit vous trouvez un accord, soit vous restez en indivision, soit ça finit en partage judiciaire, avec risque de vente du bien immobilier aux enchères.

Ne vous compliquez pas la vie : calculez ce que vous êtes prêt à payer et faites calculer par votre notaire le coût global de chaque solution. Si c'est la licitation qui reste la plus avantageuse malgré les clauses qui vous font grimper aux rideaux, bah partez sur la licitation.

-----  
Par Gabyl

Isermon

Ce n'est pas parce qu'un notaire s'arrange pour faire les choses légalement en parfaite connaissance de la loi que ses intentions sont forcément honnêtes...  
Vous devriez savoir que la nature humaine est bien loin d'être si simple...  
Il excelle simplement dans l'opiniâtreté du calcul et de la manipulation ...ce qui est parfaitement autre chose.

Pour avoir tout payé et tout pris à ma charge depuis le début de l'indivision, ce qui veut dire la succession achevée, je peux vous dire que ce que vous affirmez n'est pas appliqué par les impôts et pas davantage par les autres organismes administratifs publics ou privés et ce n'est pas faute de l'avoir demandé un paquet de fois !  
Alors bon la loi est une chose...et sa compréhension qui engendre bien souvent son application en est une autre...en ts cas dans ce cas de figure.

Saisir la chambre des notaires ou un avocat n'apportera rien de plus à 15 jours de l'échéance !  
Ne pensez pas trop, et surtout ne projetez pas trop, vous faites erreur!  
Ma petite notaire de province si normale et sympathique généralement dans ses interactions, flippe comme une madeleine! ça se voit comme le nez au milieu du visage, et ne veut surtout pas d'un dossier compliqué...  
Possible que celui d'en face ait le bras long...  
Mais de toutes façons dès le début elle s'était plainte de son attitude écrasante et son côté rustre, elle n'a pas attendu le projet de licitation pour ça.

-----  
Par Gabyl

Isadore

Je crois qu'il vous manque des infos pour comprendre la situation.  
Pour résumer : il y a un an j'ai proposé de racheter les parts des autres indivisaires à prix correcte, déduction faite de leurs dettes d'indivision  
J'avais même versé d'avance de l'argent pour les écritures à valeurs notaire...elles ont finalement refusé pensant échapper à leurs dettes..

L'une d'elle ( celle qui en avait le plus) a sollicité une conciliation privée par quelqu'un qui en plus n'avait aucune base ni de juriste, ni de psy, mais qui venait du monde de l'entreprise ( une sacrée erreur de mon point de vue)...que j'ai accepté...mais elle n'a jamais eu lieu, nous ne nous y sommes jamais rencontrés...  
D'un seul coup, elle a elle même quitté la conciliation sans que l'on sache pourquoi..  
En réalité son notaire qui appartient aussi à son cadre amical et avec qui elle fait régulièrement des affaires car elle est multi propriétaire, lui a trouvé un racheteur spécialisé dans les problèmes d'indivision...total ils ont signé une convention sans m'en avertir et je ne l'ai su que par la signification d'un huissier de l'autre bout de la France étrangement alors qu'ils sont à Paris...bref là dessus j'ai fait valoir mon droit de préemption dans le délai d'un mois imparti, avec une signature obligatoire du rachat des parts dans le délai légal de 2 mois à compter du jour de la signification de mon droit de préemption...  
Il est très clair d'après la loi que je me dois de racheter au prix et conditions similaires que le tiers avec qui ils ont signé

une convention...donc là dessus il n'y a même pas à tergiverser...

Mais...il était parfaitement normal puisque c'est la loi que les comptes de l'indivision entre en déduction de l'actif...

J'ai donc présenté les comptes...ce que leur notaire a refusé de faire...

Donc je reçois un mail affolé de la mienne à 9 h tapante hier matin...avec trois mots ohlala il a refusé la répartition des comptes ohlala c'est bien ce que je craignais ohlala on va aller au contentieux.

Je lui renvoie des mails en lui demandant de s'expliquer...auxquels elle ne réponds pas, lui demande de me rappeler car impossible à joindre...et la journée passe... moi je prends un upercut à 10 h en lisant son mail de 9 H00 alors que je suis dans la salle d'attente du Tribunal de Paris en attente à 10 h30 d'un rdv avec un notaire conseil qui relève exactement les mêmes choses que moi sur la licitation que je lui donne à lire et conseille de faire changer les clauses incriminées et comprends que je suis au mieux en train de me faire empapahouter puissance 10...ce qu'avait déjà soulevé un avocat du barreau de Rennes la semaine d'avant en des termes beaucoup plus virulents car la clause de jouissance rétrospective m'engage bien au delà de ce qui est acceptable...

Sauf que même s'il s'agit d'un projet de licitation impossible de négocier quoique ce soit et de faire entendre raison à l'inflexible d'en face...

Je finis par comprendre pourquoi bien des affaires finissent en drames familiaux généralisé...et bien sûr les personnes de l'art qui mènent la danse du droit s'en foutent totalement pour ne pas dire qu'elles s'en lavent les mains d'avance, la froideur de la justice est si pratique!

Quant à changer de notaire...et oui une paille!...

En pratique c'est le plus souvent totalement impossible avec un dossier en cours...

Croyez vous que je n'ai pas déjà essayé...?

La mienne est bien sympa, et elle l'est vraiment, mais elle ne sais pas se battre, ne fait pas face et en plus ne sait pas vraiment informé...

J'ai reçu de but en blanc une licitation ,alors que pas informée je m'attendais simplement à racheter des parts dans les mêmes termes que le tiers acquéreur , elle ne m'a jamais expliqué pourquoi je la recevais , quelles différences il y avait, en quoi ça m'engagerais...et ça a été la même chose lors de la signification de vente à un tiers, c'est l'huissier du bout du monde qui m'a tout expliquée et avertie sur les éventuelles dérives, qu'il en soit loué au passage car ce n'était pas son job.