



Forcer une succession

Par eisbrot

Bonjour à vous,

je me permets de vous solliciter pour un problème sans réponse à ce jour :

Mon papa est propriétaire d'une maison.
Le propriétaire B de la maison mitoyenne est décédé en 2012.
Il a une fille (encore mineure à ce jour) qui vit avec sa mère C.
La maman de B est encore en vit.

La maison mitoyenne se dégrade petit à petit et il commence à y avoir des fuites dans le toit qui s'infiltré dans la maison de mon papa et provoque des dégâts.

Il a donc contacté l'assurance qui a constaté les dégâts et lui a dit de se retourner contre le propriétaire.

Problème, la succession n'a jamais été faite.

La fille qui a 15ans aujourd'hui (on peut la comprendre) n'en a rien à faire ;
Sa mère dit qu'elle n'était pas mariée ni pacsée avec B donc que cette maison c'est pas son affaire.
La maman de B qui a 80ans passée dit qu'(elle est pas solvable et que les affaires de son fils décédé ne la concerne plus.

Mon papa a saisi le procureur pour une succession forcée. Il l'a dirigé vers la CDAD qui l'a à son tour dirigé vers un avocat qui ne sait pas quoi faire.

Le maire du village ne peut rien faire car la maison ne menace pas le domaine public.

Bref, voilà pour le constat, tout le monde se rejette un peu la balle et rien n'avance.

Aujourd'hui, j'aimerais donc reprendre les choses dans l'ordre pour trouver une solution. Pour le moment de mes recherches, le plus parlant est :

734 du code civil : la descendance hérite du père défunt. Le fait d'être mineure n'est pas un frein.
771 et 772 du même code : l'héritier a 4 mois pour accepter ou refuser l'héritage.
780 : si ça date de plus de 10ans, il est considéré un renoncement de l'héritage.

Donc à priori je partirais bien sur ce dernier point, mais comment le mettre en ?uvre ? Est ce à moi ? Dois je saisir une juridiction pour entamer cette procédure ?

Je vous remercie d'avance de toute l'aide que vous pourriez m'apporter sur le sujet.

Cordialement.

Par kang74

Bonjour

Vous ne savez pas ce qu'il s'est passé au décès de ce propriétaire .
Par de là, avant toute chose il faut savoir qui est le professionnel officiel pour agir en demandant aux services de la publicité foncière les actes qui ont été fait pour cette parcelle depuis 11 ans : l'avez vous fait ?

Faire des suppositions avec des articles de loi ne vous servira pas si vous ne savez qui est le propriétaire de ce bien,

officiellement : il y a bien quelqu'un qui paie la taxe foncière depuis tout ce temps ...

Par eisbrot

Merci pour votre retour.

Je ne fais aucune supposition, je relate juste des faits. Je suis allé rencontrer les personnes concernées :
La fille avait 5ans à l'époque, rien n'a été vu avec elle.
La maman C m'a dit qu'elle n'avait aucun lien avec B.
La maman de B m'a dit qu'elle n'avait jamais rien fait pour cette maison.

Sans être désagréable, ce n'est pas le genre de personnes qui s'attarde sur les procédures. Il suffit de voir les piles de courriers avec la Marianne sur la table du salon pour comprendre qu'ils se moquent royalement des procédures telles que nous les connaissons.

C'est bien pour ça que je voudrais les forcer à réagir.

J'ai bien pensé à la taxe, le service des impôts ne veut pas me donner cette information qu'il juge confidentielle.

Je n'ai donc à ce jour aucun propriétaire connu.

Par kang74

Je n'ai donc à ce jour aucun propriétaire connu.

Tout un chacun peut savoir qui est le propriétaire officiel donc qui paie la taxe foncière .
Il suffit d'avoir le numero de parcelle cadastrale et de faire une demande au SPF moyennant un chèque de 12 e .

[url=https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956]https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956[/url]

"Vous pouvez obtenir des informations précises sur un bien immobilier en déposant une demande écrite auprès du service de la publicité foncière (SPF) du lieu de situation de l'immeuble.

Vous pouvez trouver l'adresse du service compétent dans la rubrique «Contact et RDV» du site «impots.gouv.fr».

Le formulaire à utiliser est fonction de la nature des renseignements demandés (simple demande de renseignements ; copie de documents ; relevés de formalités?) et de la date à laquelle a été établie la documentation demandée (avant ou après le 31 décembre 1955).

Il doit être accompagné du règlement de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du Code Général des Impôts), celle-ci étant fonction de la nature des renseignements demandés.

Les tarifs applicables sont à votre disposition sur la notice n°3241-NOT-SD accessible via le moteur de recherche du site."

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une affaire de droit privé qui n'intéresse pas le procureur ni le service des impôts.

Votre père doit prendre un avocat. Je doute que l'avocat consulté ne sache pas quoi faire. Plus probablement il ne veut pas s'en occuper ou, tout au moins, ne veut pas s'occuper de l'affaire gratuitement.

La fille du dernier propriétaire a hérité de son père.

La succession peut, si nécessaire, être placée sous administration judiciaire à la demande d'un créancier, votre père en l'occurrence.

Il est aussi envisageable que votre père puisse obtenir une ordonnance de référé qui l'autorise à prendre à ses frais des

mesures de sauvegarde de son propre bien qui affecte la maison voisine.

Par Isadore

Bonjour,

Je rejoins l'intervention précédente, il faut voir un avocat.

S'il n'y a pas d'héritier acceptant, il faut passer par la procédure des successions vacantes : prouver que votre père a intérêt à agir, et faire nommer un curateur.

<https://www.impots.gouv.fr/node/14279>

<https://www.impots.gouv.fr/node/14280>

Mais la première chose à faire est de suivre la procédure indiquée par Kang et voir quel est le dernier propriétaire connu au SPF. Pour quelques euros, vous saurez dans maximum quelques semaines si suite à la succession il y a eu une mutation enregistrée.

S'il faut désigner un curateur, je pense que le fait de prouver qu'il y a des dégâts causés par le manque d'entretien de la maison voisine devrait suffire à montrer que votre père est "intéressé par le sort du patrimoine de la succession".

Un avocat saura faire

Par Nihilscio

S'il n'y a pas d'héritier acceptant ...

Certes, mais comme l'héritier est mineur, je vois mal sa mère refuser la succession comportant un bien immobilier au nom de sa fille : il faudrait l'autorisation du juge des tutelles.

Par eisbrot

Merci pour vos retours.

Je vais donc prendre les choses dans l'ordre et consulter le SPF.

Merci pour la procédure sur le curateur à succession vacante, ca donne beaucoup d'information sur ce qui doit être fait avant, je vais donc rechercher tous les éléments demandés.

Par Nihilscio

procédure sur le curateur à succession vacante

Et même si la succession n'est pas vacante. Elle ne l'est probablement pas. Quoiqu'il en soit, il y a des solutions. Votre père aura probablement besoin d'un avocat, mais que celui-ci ne dise pas qu'il ne sait pas quoi faire.

Par eisbrot

Donc j'ai demandé à mon père, il avait bien entre temps reçu une réponse du cadastre (autant pour moi, je m'étais arrêté à l'agent d'accueil qui lui avait dit qu'il ne divulguait pas ces infos comme ça). Le relevé de propriété indique :

Propriétaire "nom du défunt"

PAR MME "C" "ADRESSE DE C"

Pour rappel C est l'ex compagne du défunt.

Elle apparait donc bien sur le relevé de propriété mais je ne sais pas à quel titre (tutrice de sa fille mineure peut être mais ce n'est qu'une supposition).

Lorsqu'on l'a rencontrée cette dame nous a dit qu'elle n'avait aucun lien juridique avec le défunt et qu'elle n'avait jamais rien accepté (ni payé) pour cette maison.

Comment peut on retrouver qui s'est occupé de la succession de B ? Je me dis qu'à un moment il y a bien du y avoir

des notifications à partir desquelles courent les délais.

Par Isadore

Bonjour Nihilscio,

La mère n'aurait pu renoncer formellement sans l'accord du juge des tutelles, mais s'il n'y a pas eu d'acceptation au moins tacite, la fille est réputée avoir renoncé au bout de dix ans comme le rappelle Eisbrot dans son premier message.

C'est un peu le piège pour les mineurs : même sans l'accord du juge des tutelles, il peut y avoir acceptation (tacite, sommation d'opter), ou renonciation, faute pour le représentant légal d'avoir respecté les bonnes procédures.

Par Nihilscio

la fille est réputée avoir renoncé au bout de dix ans

Je ne crois pas que ce soit si simple. L'article 780 du code civil dispose : La prescription ne court pas tant que le successible a des motifs légitimes d'ignorer la naissance de son droit, notamment l'ouverture de la succession. Quid d'un mineur ? Elle avait cinq ans au décès de son père. Cet âge me semble être un bon motif d'ignorer ses droits.

Quoi qu'il en soit, nous ne discutons pas des droits de la fille du propriétaire décédé mais des droits du propriétaire de la maison voisine qui se détériore du fait de l'absence d'entretien de la maison dont le propriétaire est décédé en 2012.

En quoi cette absence d'entretien provoque-t-elle des dommages sur la maison contiguë ? Je pense que c'est ce qu'il faudrait rechercher en premier lieu avant de s'attaquer à la gestion de la succession. Pour cela il faudrait demander un avis d'architecte et, en s'appuyant sur les conclusions de l'architecte, requérir une ordonnance de référé afin de pouvoir intervenir sur la maison des voisins et prendre les mesures de sauvegarde nécessaires, aux frais du demandeur.

Sinon, il faudra savoir si la succession est vacante ou non mais, dans les deux cas, il y a moyen de la placer sous administration judiciaire et c'est alors l'administrateur, ou curateur, qui prendra les mesures de sauvegarde nécessaires pour préserver les droits du voisin.

Par eisbrot

Merci pour vos retours.

Il s'agit de vieux corps de ferme, sur celle de mon père on trouve la date de 1752, celle du voisin semble être de la même lignée. La maison mitoyenne est à l'abandon partiel depuis 30ans (le défunt n'ayant jamais habité) et complet depuis son décès. Les dégâts sont des infiltrations dans le toit qui traverse les murs et pourrie tout du côté de chez mon père. Je précise que tout du côté de chez mon père est neuf.

L'expert de l'assurance est venu et a tiré les conclusions que ça venait sans le moindre doute de la maison mitoyenne.

Mon père a donc cherché à se retourner contre le propriétaire pour l'obliger à entretenir, et c'est là que ça pêche.

J'ai apporté une réponse hier à 14h42 sur le registre de propriété mais Isadore ayant répondu presque en même temps elle est peut être passée inaperçue :

Propriétaire "nom du défunt"
PAR MME "C" "ADRESSE DE C"

J'ignore ce que traduit le "PAR".

D'après le maire du village, il semble qu'aucun notaire n'ait été mandaté à l'époque pour faire la succession. C'est possible ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui, c'est possible, et même fréquent, les héritiers pouvant parfaitement laisser la succession en plan. Le cas classique est celui des héritiers qui ignorent un décès.

Mais s'il n'y a pas eu de notaire, la mutation n'a pas été opérée enregistrée au SPF, et donc M. le défunt est toujours connu par l'administration comme le propriétaire, c'est une certitude. Il faut un notaire pour enregistrer un changement de propriétaire d'un bien immobilier.

Après, n'importe quel notaire de France a pu être mandaté, donc pas sûre que le maire soit une source fiable. Pareil pour Madame C, elle raconte ce qu'elle veut, on ne peut pas vérifier.

Les informations issues du cadastre sont de nature fiscale. Elles peuvent donner des indices sur le propriétaire, mais ne sont en aucun cas une preuve de propriété.

C'est l'avantage de solliciter le SPF :

- soit la mutation n'a pas été effectuée, le dernier propriétaire connu sera le défunt et dans ce cas vous saurez que la succession est sans doute "vacante" ;
- soit elle a été effectuée et vous aurez le nom du nouveau propriétaire et la date de la mutation.

Si vous voulez plus de détails, vous pourrez solliciter à nouveau le SPF (moyennant, de mémoire, 15 euros) pour avoir copie de l'acte de mutation, qui indiquera le nom du notaire qui s'en est chargé.

Par eisbrot

Merci pour toutes ces informations.

Je vais donc consulter le SPF, je pourrai alors ensuite définir la bonne procédure (avec vos aides précieuses)

Par Nihilscio

Les informations issues du cadastre sont de nature fiscale. Elles peuvent donner des indices sur le propriétaire, mais ne sont en aucun cas une preuve de propriété.

Oui, mais comme les informations relatives à la propriété enregistrées au cadastre ne peuvent provenir que du service de la propriété foncière, seule source autorisée, et que, lorsqu'elles arrivent au SPF, elles sont communiquées au cadastre, il y a peu de chance de trouver au SPF un indice qui ne serait pas fourni par le cadastre. Ce serait même plutôt l'inverse. L'adresse d'un propriétaire figurant sur le dernier acte publié peut n'être pas à jour tandis que celle inscrite au cadastre le sera du moins tant que le propriétaire paie ses impôts.

Il ne faut pas se faire d'illusion. Vu ce qu'on sait de la famille, la succession du père n'a jamais été réglée. C'est ce que révèle le cadastre et le SPF en donnera la preuve.

Par eisbrot

Au vu de vos réponses, voici le tableau que mon père a eu par le cadastre à l'époque :

<https://image.noelshack.com/fichiers/2023/14/3/1680688917-sans-titre.jpg>

(j'espère que c'est la bonne méthode pour partager une image)

au détail près de l'actualisation (mais je suis persuadé que rien n'a été fait depuis 2018, c'est pour ça que j'essaye de reprendre les choses en main), en passant par le spf, aurais je plus d'informations ?

Par Nihilscio

Vous pouvez toujours consulter le fichier immobilier tenu par le SPF. Ce n'est pas compliqué et ce n'est pas coûteux mais je doute que cela vous fasse beaucoup avancer.

J'en reste à l'idée que le plus simple serait de trouver un arrangement avec Mme C autorisant votre père à appliquer une solution de fortune qui durera quelques années, aux frais de votre père, afin que cessent les infiltrations d'eau dans la maison de votre père. A défaut d'arrangement avec Mme C, une requête en ce sens adressée au juge des référés pourrait aboutir.

Obtenir que les membres de la succession, la fille mineure probablement, entreprennent des travaux d'entretien du bien laissé en héritage par le propriétaire décédé sera compliqué. Si votre père veut se lancer dans cette direction il faut qu'il prenne un avocat.

Une solution envisageable est la mise sous curatelle de la succession. Il est aussi envisageable d'alerter le procureur au motif que les intérêts matériels de la fille mineure sont délaissés afin que le procureur saisisse le juge des tutelles qui prendra les décisions adaptées.

Par Isadore

Il y a effectivement de bonnes chances que la succession n'ait pas été traitée, mais j'ai déjà croisé des cadastres pas très à jour.

Ce qui m'intrigue c'est la mention de Mme C sur le relevé de propriété en 2018. Celle-ci doit s'être plus occupée du bien que ce qu'elle prétend.

Par eisbrot

Pour l'accord amiable, ce serait sur le papier la solution idéale. Mais dans la pratique, vu l'état de la maison mitoyenne, aucune solution de fortune n'est envisageable. Il s'agirait à minima de changer tout un pan de toit, ce qui reviendrait rapidement à plusieurs milliers d'euros, sans parler d'une intervention chez un tiers, les responsabilités et tout ce qui va avec.

Vu la maman C et sa fille, on n'a aucun espoir pour qu'elle(s) accepte(nt) la succession et entreprennent le moindre travaux.

Dans l'absolu, mon père est prêt à racheter la maison, mais encore une fois, si on arrive pas à identifier le propriétaire du bien, difficile.

Je vais donc consulter le SPF pour avoir un écrit formel sur la propriété. Suite à quoi je me permettrai de re-solliciter vos aides.

Encore merci pour les conseils et le temps accordé.

Par eisbrot

Ce qui m'intrigue c'est la mention de Mme C sur le relevé de propriété en 2018. Celle-ci doit s'être plus occupée du bien que ce qu'elle prétend.

Administrativement je ne saurai pas dire, peut être qu'elle figure sur le titre de propriété ou qu'elle apparait comme identifiée en tant que tutrice de l'héritière, je ne m'y connais pas assez. En tout cas ce qui est sûr, c'est qu'en pratique elle ne s'est effectivement jamais occupée de cette maison. Et même si elle avait un lien avec cette maison, je ne doute pas de sa franchise quand elle dit que non (je pense tout simplement que si c'était le cas elle l'ignorerait complètement).

L'idéal serait donc même qu'elle n'ait rien à voir avec cette maison afin de faire une mise sous curatelle de la succession. Parce que si elle a le moindre droit sur cette maison, là ça risque de durer longtemps vu son "jemenfoutisme" administratif et procédural.

Par eisbrot

Bonjour à vous,

suite à la consultation du SPF voici donc les éléments : le propriétaire B à récupéré la maison en 2006 suite à une donation (a priori de son père). Il est le seul apparaissant en "bénéficiaire, donataire" (pas de mention de sa conjointe C).

Puis en 2009 apparait un "ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION / DECLARATION D'INSAISSABILITE"
De ce que je comprends du tableau, il a divisé son bien en deux lots et en a déclaré un insaisissable.

Puis plus rien.

Ce qui confirme qu'aucune procédure de succession n'a été engagée. On a donc :

- Maison qui appartient à un propriétaire décédé en 2012
- il a une fille encore mineure aujourd'hui,

- la maman de cette fille n'avait aucun lien administratif avec le défunt, elle se fiche royalement de cette maison et de tout ce qui est procédure
- la maman du défunt est toujours en vie.

Je m'en remets donc à vos bons conseils pour savoir ce que je pourrais désormais faire afin de continuer à prendre les choses dans l'ordre.

Vous en remerciant d'avance.