



Le partage de la succession

Par Natacha007

Bonjour à tous,

je voulais rebondir sur un post très intéressant d'Isadore qui concernait une personne dans la même situation que moi. Je suis obligée de développer pour que vous puissiez comprendre.

Suite au décès de mon papa je me retrouve héritière réservataire ET légataire universelle. Il y a une autre héritière réservataire. Voici un extrait :

"J'institue légataire générale et universelle ma fille Natacha voulant que mon autre fille Valérie soit réduite à sa réserve". La succession est assez simple, il n'y a pas eu de donations antérieures, ni d'un côté ni de l'autre. La succession se compose de liquidités, d'un bien immobilier et d'un véhicule.

D'après le notaire en charge de la succession nous ne sommes pas en indivision, la saisine est légale, je n'ai pas à demander la délivrance du legs et le partage se fera en valeur et pas en nature. Je dois recevoir l'intégralité de la succession et c'est à l'autre héritière réservataire de revenir vers moi pour demander sa part de réserve.

Comme indiqué au début de mon message, Isadore posait une question intéressante concernant l'acte de notoriété : est-ce que c'est 100% grâce au legs universel ou 1/3 et 2/3 ? Qu'est-ce que cela change ?

Je vous remercie

Par Rambotte

Bonjour.

Dans l'acte de notoriété, il sera d'une part indiqué que vous êtes héritières légales, à hauteur de 50% chacune ; et que d'autre part vous êtes légataire universelle.

Il ne me semble pas que ce soit dans l'acte de notoriété qu'on désignera des proportions finales, lesquelles dépendent de la volonté de réduction de votre s^{ur}, et du mode de réduction (en nature ou en valeur).

En outre, un acte de notoriété n'emporte pas acceptation de la succession, et vous pourriez renoncer à votre vocation successorale de légataire, tout en acceptant celle d'héritière. Dans un tel cas, les proportions définitives seront 50/50.

Bref, je ne pense pas que seront mentionné ni 100%, ni 2/3-1/3, dans l'acte de notoriété.

C'est dans l'acte notarié d'attestation immobilière après décès que seront indiqués le ou les ayants-droits dans le bien suite à mutation, et les proportions si vous êtes deux ayants-droits, en fonction de la méthode choisie de réduction.

Par Isadore

Bonjour,

C'était Rambotte qui avait fait la remarque sur l'acte de notoriété, pas moi

Etant à la fois héritière et légataire, vous entrez de plein droit en possession de tous les biens de votre père. La situation créée par le testament est donc la suivante :

1. Vous êtes seule propriétaire de tous les biens laissés par le défunt
2. Votre soeur, héritière réservataire, a la possibilité de faire valoir une créance contre vous à hauteur d'un tiers de la masse successorale

Et si votre soeur fait valoir sa créance, vous avez deux solutions pour vous acquitter de la dette : payer une indemnité

de réduction en argent ou la payer en nature, en abandonnant à votre soeur une part des biens laissés par votre père.

Il serait donc possible de rédiger l'acte de notoriété de deux façons : soit en vous désignant comme unique détentrice des droits, soit en vous désignant comme détentrice des deux tiers et votre s?ur d'un tiers des droits.

La différence en pratique, c'est que si vous choisissez d'indemniser en argent vous pourrez disposer seule de l'ensemble des biens. Alors que si vous décidez d'indemniser votre s?ur en lui cédant une part sur l'ensemble des biens, vous créez une indivision et elle aura les prérogatives d'une propriétaire indivisaire.

Le choix vous appartient.

Il est à noter que ce que l'on désigne comme acte de notoriété est souvent plus qu'un acte de notoriété : les notaires y ajoutent fréquemment des clauses concernant l'acceptation de la succession ou autres.

Un acte de notoriété proprement dit se contente de préciser les droits des héritiers, sans tenir compte des legs. Votre soeur a la qualité d'héritière même si le testament la prive d'héritage.

Par Rambotte

Et en fait, après réflexion, ma remarque dans l'autre discussion était peut-être inexacte, puisque ici, je pense en définitive que les proportions finales ne devraient pas mentionnées. Ce ne me semble pas l'objet de l'acte de notoriété, qui décrit des vocations successorales.

Par Natacha007

Rambotte et Isadore je vous remercie.
je me suis trompée sur la personne qui a fait le post, excusez moi.....

Je dispose déjà de l'acte de notoriété dans lequel il est indiqué 1/3 en tant qu'héritière réservataire et 1/3 en tant que légataire universelle. Alors pourquoi pas 100% en tant que légataire universelle? C'est pour cela que le post de Rambotte m'avait interpellé!

Je dispose aussi de l'attestation immobilière dans laquelle il est indiqué : "Natacha recueille la totalité (1/1) en pleine propriété"

Je viens de vendre ce bien et cela s'est très mal passé. Deux jours avant la vente le notaire m'informe qu'il doit avoir le consentement de l'autre héritière pour la vente. Chose impossible puisqu'elle refuse tout contact. Je pensais qu'en étant légataire universelle et héritière réservataire et en ayant le bien en pleine propriété (pas d'indivision) je pouvais en disposer sans son autorisation. De l'autre côté, les acheteurs se retrouvaient à la rue si nous ne signions pas. Je me suis retrouvée coincée et j'ai signé. Donc le notaire a séquestré les fonds invoquant l'article 924-4 pour protéger les acheteurs mais est-ce normal puisque nous ne sommes pas en situation d'indivision?

Je ne lui dois pas d'indemnité de réduction sur le bien (1/3) puisque le règlement de l'indemnité de réduction ne se fera pas en nature mais uniquement en valeur.

Cela signifie que je dois attendre 5 ans avant de toucher les fonds puisque l'autre héritière réservataire se tait dans le silence et refuse de communiquer depuis le début de la succession. Je dois attendre qu'elle veuille bien récupérer un jour peut être sa part de réserve.....

Par Rambotte

Alors sans doute l'acte de notoriété ne donne pas des proportions de propriété dans les biens, mais des quotités de droits en valeur. La preuve, c'est que l'attestation immobilière vous rend unique propriétaire du bien (mais avec devoir d'indemniser).

Je ne lui dois pas d'indemnité de réduction sur le bien (1/3) puisque le règlement de l'indemnité de réduction ne se fera pas en nature mais uniquement en valeur.

C'est auto-contradictoire.

Si vous devez régler une indemnité de réduction en valeur, cela veut dire que vous devez lui payer cette indemnité de réduction.

L'invocation du 924-4 n'est pas lié à l'existence d'une indivision.

Si le vendeur a pris le risque d'accepter une acquisition sans le consentement de l'autre héritière réservataire, c'est son problème. Il avait le droit de ne plus vouloir acquérir.

Je me suis retrouvée coincée et j'ai signé.

C'est l'acquéreur qui se trouvait coincé. Vous ne pouviez refuser de vendre. Mais lui pouvait refuser de signer.

Sauf si vous avez consenti à ce que le prix soit séquestré en vue de la protection de l'acquéreur, il n'y a pas de raison de protéger l'acquéreur. Si le notaire pense qu'il a mal expliqué à l'acquéreur les risques que celui-ci encourait, c'est son problème. Il n'a pas à se protéger d'une mise en cause de sa responsabilité professionnelle en séquestrant le prix de vente.

A moins que ce soit votre s?ur qui a fait la demande de séquestre ? Mais vous semblez dire qu'elle est désormais totalement silencieuse.

A moins que ce soit l'acquéreur qui a fait la demande de séquestre, en vue de sa protection ?

Par Natacha007

Ce n'est que deux jours avant la signature que moi vendeur et les acheteurs avons été informés qu'il fallait l'autorisation de l'autre héritière pour signer. Donc personne n'a eu le temps de se retourner, de consulter un avocat par exemple. Nous avons tous été surpris et pris de court. Le notaire aurait pu s'en rendre compte avant, c'est à mon sens un manque de professionnalisme. Une faute, peut être?

C'est le notaire qui a décidé, afin de protéger les acheteurs, de séquestrer les fonds issus de la vente (fonds qui sont d'ailleurs très supérieurs au montant de sa part de réserve). Les acheteurs n'ont rien demandé c'est le notaire qui leur a dit qu'il fallait séquestrer les fonds et moi cela m'a été imposé sinon d'abord la vente ne se faisait pas et ensuite les acheteurs étaient à la rue. Au final la seule qui est lésée c'est moi. Surtout que le notaire a ajouté des clauses qui indiquent les conditions dans lesquelles je pourrai récupérer mes fonds.

Extrait : "En outre, les parties précisent que les fonds pourront être remis au VENDEUR, dans les cas suivants :

- soit sur production d'un jugement ayant acquis force de chose jugée constatant l'absence de réduction ou l'extinction de l'action en réduction ;
- soit sur production d'une quittance ou de tout acte constatant le paiement de l'indemnité de réduction ;
- soit sur production d'un acte de renonciation au droit de suite prévu par l'article 924-4 du Code civil.

Le VENDEUR déclare, dès à présent, donner son accord à la cession de la présente convention de séquestre par l'ACQUEREUR à tous ses ayants cause ou ayants droits, auquel cas la cession produira effet à l'égard du cédé lorsque le contrat lui sera notifié ou lorsqu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le VENDEUR affecte spécialement à titre de gage et nantissement au profit de Maître X, notaire soussigné, la somme séquestrée, et ce jusqu'à la survenu de l'un des événements mentionnés ci-dessus."

Or dans cette succession il n'y a pas de partage à proprement parler puisque je suis sensée recevoir la totalité de la succession et c'est à l'autre héritière de revenir vers moi pour demander sa part de réserve qui sera payé en valeur uniquement. C'est pour cela que si elle ne le fait pas, mes fonds seront bloqués pendant cinq ans.

Tout cela me semble un peu trop exagéré et je me demande si le notaire n'a pas abusé un peu de sa fonction en me pénalisant de la sorte. Qu'en pensez-vous?

Par Rambotte

Le notaire n'a rien décidé. Il vous a proposé une solution plutôt facilitante pour les acquéreurs. C'est vous qui avez décidé et accepté le séquestre en signant la clause autorisant le séquestre. Vous pouviez refuser. Il y avait alors deux possibilités :

- l'acquéreur refusait de prendre le risque de se voir poursuivi en réduction en tant que tiers détenteur du bien légué, et la vente ne se faisait pas ;
 - l'acquéreur acceptait de prendre le risque, et la vente se faisait avec versement du prix de vente sans séquestre ; le notaire aurait fait signer à l'acquéreur une reconnaissance d'informations données quant au risque pris.
- Ce choix relevait de l'acquéreur. La vente pouvait se faire, il suffisait qu'ils acceptent le risque, fut-ce un peu contraints par le fait d'être à la rue s'ils refusaient la vente.

Par Natacha007

Le lundi matin il m'appelle pour me dire que quelque chose pose problème, il faut l'accord de l'autre héritière pour la

vente, m'invoque l'article 924-4 du code civil et me dit qu'il va rajouter des clauses pour protéger les acheteurs. J'essaie de le recontacter lundi après midi et le mardi matin sans succès, toujours occupé, même le clerc de notaire refuse de me parler. Mardi matin, je lui envoie un mail pour lui dire que je ne signerai pas et curieusement le mardi après midi il appelle. Discussion houleuse parce que je lui fais remarquer que deux jours avant la signature c'est inadmissible et on n'a pas le temps de se retourner (demander conseil auprès de gens compétents). de là à imaginer que ce timing a été fait exprès...

Je n'avais pas le choix, l'acte de vente n'était pas modifiable. Nous avons eu une discussion musclée et il n'a rien voulu savoir, il n'avait pas pu avoir l'accord de l'autre héritière donc les fonds étaient séquestrés, si je ne signalais pas, il n'y avait pas de vente et ils étaient à la rue. Le notaire a protégé les acquéreurs à mon détriment, toutes les informations et explications n'ont pas été données en temps et en heure comme cela aurait dû être fait avec tous les tenants et les aboutissants. Tout a été fait dans l'urgence ce n'est jamais bon.

Et je lui ai bien redit que comme il n'y avait pas de partage je devais recevoir la totalité de la succession et que c'était à elle de me réclamer sa part de réservataire. Sous entendu que si elle ne bouge pas, les fonds sont séquestrés pour cinq ans. Ce à quoi elle a répondu sèchement que je n'avais pas fait des études de droit et que je n'y connaissais rien.

Je précise quelque chose. J'avais bien expliqué au notaire que l'argent de la succession ne serait pas utilisé mais placé sur une assurance vie (fond notarial quelque chose comme ça). Dans ma famille quelqu'un en a une et c'est très bien parait-il. Donc je me sens doublement trahie d'abord parce que j'ai été obligé de signer un acte de vente qui me pénalise et ensuite il savait très bien où serait placé cet argent c'est à dire chez lui.....

Je vais bien sur tenter de contester :

- négligence dans le traitement du dossier : deux jours avant la signature il se rend compte qu'il y a un problème
- manque d'impartialité dans le traitement d'un dossier : les acheteurs sont grandement favorisés et le vendeur lésé
- mauvais conseil juridique
- il séquestre une somme qui n'a rien à voir avec la part de réserve donc déjà rien que cela il me semble que ce n'est pas normal
- il séquestre pour 5 ans car on est dans un cas où il n'y a pas de partage

Je ne sais pas si j'ai une petite chance....

Par Isadore

Si ne me trompe pas, nous nous étions croisées sur un autre forum ?

La conclusion de plusieurs intervenants dont la mienne semblait être que le notaire avait fait un excès de zèle et nous vous avons conseillé de voir la Chambre régionale des notaires.

Par Natacha007

En parcourant votre forum j'avais été interpellée par un post de Rambotte sur l'acte de notoriété .
Merci Rambotte pour vos explications concernant ce point précis on apprend un peu tous les jours.

Pour ce qui est de votre remarque Isadore vous avez raison. Je viens d'avoir mon avocat et il va prendre le relais. Après si je dérange, je m'en vais....

Par Rambotte

Je crois que les actions contre le notaire soient limitées, dans la mesure où vous avez accepté sa proposition de garantir la protection de l'acquéreur par un séquestre.

Votre position aurait dû être de refuser la clause de séquestre, charge à l'acquéreur de décider :

- Soit d'accepter la vente pour éviter d'être à la rue, avec le risque (au demeurant faible) de se voir poursuivi (en tant que tiers détenteur du bien légué) par votre s?ur dans une action en réduction (en cas de votre insolvabilité pour lui payer l'indemnité).
- Soit de refuser la vente (et se retrouver à la rue), et donc d'invoquer la responsabilité du notaire de n'avoir pas détecté le problème bien en amont, avant qu'ils ne soit en situation d'être à la rue.

Dans ce second cas, vous aussi vous auriez pu invoquer la responsabilité du notaire, ayant fait échouer la vente (car le refus de l'acquéreur résulte du manquement du notaire ne l'ayant pas informé assez tôt du problème).