



Passer d'un notaire à l'autre...

Par Gabyl

Bonjour,

Je suis en passe de racheter la maison de mon père défunt qui se situe dans une région éloignée de celle où toute la fratrie réside... Mes soeurs contrevenant à toutes bonnes manières, avaient " mandaté" un notaire sans m'en avertir au préalable, pour contraindre la sortie d'indivision. Ce Monsieur s'est montré au fil des mois particulièrement l'aidant, utilisant le chantage et autres... Il a un moment souhaité me convoquer à 4 hors de chez moi... sentant bien le sens du vent et les manières grossières du personnage, j'ai fait appel au notaire qui s'était occupé de la succession dans la région d'origine du bien, pour porter ma parole et mes propositions de rachat des parts...chose qui fût in fine acceptée.

Cependant, je ne m'étais pas engagée à racheter sur le champs...je souhaitais le faire au terme de l'année pour raisons administratives.

Hors ce Notaire a refusé.

Puis- je légalement m'y opposer sachant que l'argent dédié à cet achat n'est pas sur le champs disponible et y- a- t'il un délai pour réagir à partir de la date d'acceptation de la proposition svp?

Entre temps, celui de la succession d'origine m'a informé que ce serait l'autre qui prenait la main pour s'occuper des écritures etc..

Chose pour laquelle je ne suis pas d'accord du tout!

Je souhaiterais que ce soit le notaire de la succession qui procède, ce d'autant que c'est moi qui seule en supporterai les frais et que la maison se trouve dans son périmètre.

Est- ce que je peux l'imposer au détriment de l'autre notaire svp?

Et à qui revient les frais du précédent que pour ma part, je n'ai jamais mandaté svp?

En vous remerciant.

Par Isadore

Bonjour,

Puis- je légalement m'y opposer sachant que l'argent dédié à cet achat n'est pas sur le champs disponible et y- a- t'il un délai pour réagir à partir de la date d'acceptation de la proposition svp?

Si vous n'avez pas pris d'engagement écrit concernant le rachat des parts de vos coindivisaires, vous pouvez bien sûr refuser d'acheter tout de suite.

De son côté votre notaire-conseil peut décider de rendre son tablier après s'être déjà fait payer le travail accompli. Comme il n'est pas le notaire en charge de la succession mais votre conseil ses honoraires sont libres.

Et les autres indivisaires pourront changer d'avis et refuser de vous vendre leurs parts, et même entamer une procédure forcée de sortie d'indivision.

Entre temps, celui de la succession d'origine m'a informé que ce serait l'autre qui prenait la main pour s'occuper des écritures etc..

Chose pour laquelle je ne suis pas d'accord du tout!

Sauf que là votre accord n'est pas requis. Le notaire chargé de la succession doit défendre les intérêts de tous ses clients.

Il est donc logique que ce soit votre notaire qui se charge de vos intérêts puisque l'entente est mauvaise.

Et puis bon, il est curieux de vous payer un notaire personnel parce que le notaire en charge de la succession ne vous

inspire pas confiance, tout en refusant que ce soit lui qui fasse le travail.

Et à qui revient les frais du précédent que pour ma part, je n'ai jamais mandaté svp?
A l'ensemble des héritiers, en fonction de leurs parts dans la succession.

Par Rambotte

Bonjour.

On rajoutera que dans un partage d'indivision, le notaire qui sera désigné pour la rédaction de l'acte est celui qui représente la majorité des intérêts, donc des droits indivis, à mon avis même en cas de rachat de part.

A voir toutefois si la dénomination par les notaires "vente à titre de licitation (faisant cesser l'indivision)" va changer la donne.

Et puis bon, il est curieux de vous payer un notaire personnel parce que le notaire en charge de la succession ne vous inspire pas confiance, tout en refusant que ce soit lui qui fasse le travail.

Le notaire de Gabyl est celui qui fut en charge de la succession. C'est le reste de l'indivision qui a pris un nouveau notaire. De ce que j'ai compris.

Notez aussi que pour la sortie de l'indivision, les autres indivisaires n'ont pas de devoir d'attendre que vous ayez les fonds. Ils peuvent donc vous assigner en partage de l'indivision. Ce qui pourrait d'ailleurs être une bonne chose pour vous, si vous disposez des fonds lors du jugement ordonnant la vente aux enchères : vous participerez aux enchères et vous remporterez le bien à bas prix.

Il faut toutefois faire des calculs, car il faut avancer la totalité du prix obtenu aux enchères, pas seulement la somme des parts des autres.

Par Gabyl

Désolée, je me suis peut-être mal exprimée, mais je crois que vous n'avez pas bien compris...

La succession est close depuis Juin 2024
Mais le notaire que j'ai personnellement mandaté pour défendre ma parole et proposition est aussi celui qui a procédé à la succession.

Par contre, le notaire dont je n'apprécie pas les manières n'a rien à voir avec la succession, il n'est de plus pas du tout dans le même secteur géographique, mais mes soeurs l'ont mandaté de leur propre chef sans me demander mon avis.

Par Gabyl

Merci Rambote,

Mais concernant la vente aux enchères...euf je suis moins sûre que vous que ce soit une si bonne affaire...
Il faut déjà les remporter et ça veut dire droits et frais en plus...

Mais est-ce qu'il n'y a pas deux mois délais possible entre le moment de l'acceptation de la proposition par toutes les parties et le rachat en monnaie sonnante et trébuchante, car si l'on doit demander un prêt bancaire il y a des délais (?)

Par Rambotte

Je viens de regarder le règlement notarial.

Pour les partages entre indivisaires, cela revient au notaire ayant à lui seul la majorité des intérêts.
Mais pour une "licitation amiable au profit d'un coindivisaire", cela revient au notaire du cessionnaire, donc à l'acquéreur des autres parts.

Alors stricto sensu, vous ne faites pas une licitation, parce que le sens juridique au code civil de la licitation, c'est la vente aux enchères. Or, vous n'allez pas faire une vente aux enchères amiable uniquement entre les indivisaires, pour savoir quel indivisaire va racheter les parts des autres.

Mais les notaires appellent les partages avec soulte du nom de "vente à titre de licitation".

Les deux notaires devraient donc convenir que s'agissant d'une "licitation" selon leur vocabulaire notarial, c'est votre notaire qui fera l'acte. On doute que les autres indivisaires contestent sur le fondement que juridiquement, ce n'est pas une vraie licitation amiable entre indivisaires, mais un partage avec soulte.

Les autres n'ont pas de devoir d'attendre. Pour assigner en partage, ils doivent juste pouvoir prouver leurs diligences accomplies en vue d'obtenir un partage amiables, diligences qui se sont heurtées à un échec : ici, refus de procéder tout de suite au partage sous le prétexte de devoir attendre l'arrivée de fonds, dont on ignore s'ils vont effectivement arriver.

Effectivement, il y a toujours un risque de perdre des enchères. Mais il faut savoir que les participants aux enchères sont là pour faire des bonnes affaires, pas pour acquérir des biens à leur valeur du marché. Donc un participant aux enchères voyant une personne toujours surenchérir pour s'approcher de la valeur du marché va finir par lâcher l'affaire, selon toute probabilité (sauf si c'est un coup de c?ur et que peu importe pour lui d'acquérir à la valeur du marché voire plus haut).

Mais il est vrai que je ne connais pas la statistique des valeurs atteintes aux enchères par rapport aux valeurs vénales du marché. J'imagine que ça atteint rarement 80%. Si ça atteint 60% et que vous emportez le bien pour 60% de sa valeur, c'est une bonne affaire, même avec les frais.

Par Isadore

Désolée, j'avais mal compris le message. Du coup la situation me paraît plus logique.

Mais il est vrai que je ne connais pas la statistique des valeurs atteintes aux enchères par rapport aux valeurs vénales du marché. J'imagine que ça atteint rarement 80%. Si ça atteint 60% et que vous emportez le bien pour 60% de sa valeur, c'est une bonne affaire, même avec les frais.

Concernant ce point, pendant mes études j'ai travaillé dans une salle de vente. Dans le cadre d'une vente judiciaire, pour les meubles ça part avec d'énormes décotes.

Je ne travaillais pas sur les ventes d'immeubles, mais d'après mes employeurs, dans le cadre d'enchères judiciaires la décote moyenne variait en moyenne entre 60 et 25 % par rapport au marché dans l'écrasante majorité des cas selon les endroits. Les seuls cas où le prix se rapprochait du marché ou le dépassait, c'était occasionnellement quand une personne était intéressée par le bien pour des raisons sentimentales, avait un réel intérêt à emporter la vente (voisin, locataire). Moins de 10 % des ventes étaient faites à des prix approchant le marché, et dans le tas l'acquéreur du type "particulier ayant un coup de c?ur" étaient inexistants.

Au prix d'adjudication il faut ajouter 15 à 20 % de frais, et on achète en l'état sans aucune garantie. Et il faut enchérir par le biais d'un avocat, qui doit expliquer à ses clients tous les risques qu'ils prennent. L'avocat dissuade ses clients non professionnels d'enchérir de manière déraisonnable.

Par Gabyl

Merci à chacun de vous,
Mais je vais me passer des enchères...j'ai déjà négocié une décote sur les parts à racheter pour m'être occupée seule de
l'ensemble des factures et entretien du bien
sachant que je suis aussi déjà propriétaire du tiers
Total c'est déjà une acquisition estimable par rapport au
marché.
En vous remerciant.

Par contre je suppose que si je suis soumise aux frais
d'achat, je ne devrais pas l'être pour les honoraires du notaire qui a servi de conseil à mes s?urs...
Il semble qu'il y ait un vide juridique à cet endroit...
Si vous avez des informations sur le sujet bienvenue.

Bien cordialement

Par Isadore

Bonjour,

je ne devrais pas l'être pour les honoraires du notaire qui a servi de conseil à mes sœurs

Si on parle d'un notaire qui simplement servi de conseil à vos sœurs, non, en effet, vous n'aurez pas à le payer. Vous devrez simplement régler les frais d'actes (émoluments du notaire ayant rédigé l'acte tels que fixés par la loi, taxes et autres droits).

Si vos sœurs ont choisi de se payer un notaire-conseil, à prix libre, c'est à leurs frais.