



## Phases pour valider une succession

-----  
Par Anabell

Bonjour,

Nous sommes en train de nous occuper de la succession de notre père. Mais cela "traîne" depuis de nombreuses années. En 2006 j'ai fait les démarches auprès du notaire et reçu mon API (Attestation de propriété immobilière) en décembre 2006.

Je ne sais pas ce qui est fait/pas fait au niveau des autres descendants.

A ce jour j'ai contacté un autre notaire pour sortir de l'indivision. Où en est la succession, je n'y comprends rien. Qu'en est-il si les autres indivisaires n'ont pas titré la succession ? Est-ce à moi de régler en totalité les frais de notaire ?

Je vous remercie par avance pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous êtes en indivision sur un bien immobilier (?), que vous avez reçu l'attestation d propriété, c'est que la succession est réglée et les mutations ont certainement été publiées depuis 2006. Ou alors vous deviez régler des taxes et ne les avez pas payées ?

De quels "frais de notaire" s'agit-il ?

Pour sortir de l'indivision, il faut soit un accord des autres indivisaires, soit une procédure au tribunal. Ce n'est pas le notaire qui peut le faire, c'est vous avec un avocat.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

J'ai compris qu'il s'agissait de l'attestation immobilière après décès, décrivant la transmission de propriété du défunt vers l'indivision des héritiers.

Votre succession est terminée depuis belle lurette. Il en est résulté une indivision post-successorale, qui peut durer aussi longtemps que personne ne veut en sortir, en proposant un partage amiable, ou en provoquant le partage judiciaire.

Ne pas confondre succession et partage.

La succession, c'est la transmission de propriété du défunt vers ses héritiers.

Le partage, c'est la sortie de l'indivision.

-----  
Par Anabell

D'accord, très bien je vous remercie. Mais à supposer que les autres indivisaires n'aient pas l'API à jour que se passe-t-il ?

Autre interrogation : Après une proposition de partage refusé par le(s) indivisaire(s) quels sont les démarches juridiques? Est-ce tout à la charge de celui qui réclame l'indivision ou chacun doit-il contribuer ?

-----  
Par Rambotte

Elle dit quoi, cette API ?

Est-ce un acte notarié portant mutation de propriété et publié au Service de la Publicité Foncière (SPF), donc revêtu du tampon de ce service, ou bien simplement un document du notaire, et que dit-il exactement, en particulier, explique-t-il en vertu de quoi cette API vous est adressée ?

Ce qui compte, c'est l'acte notarié publié.

Par exemple, lors d'une vente, c'est l'acte notarié de vente, publié au SPF, qui marque la mutation de propriété du vendeur vers l'acquéreur. Mais la publication au SPF n'est pas instantanée, et le notaire fournit au jour de la vente une attestation de propriété permettant de faire les premières démarches de l'acquéreur, s'il a besoin de justifier.

Pour la succession, l'acte notarié est l'attestation immobilière après décès, mais sa publication au SPF n'est pas plus immédiate. Le notaire peut donc fournir aux héritiers un document d'attestation analogue à celui d'une vente.

-----  
Par yapasdequoi

Mais à supposer que les autres indivisaires n'aient pas l'API à jour que se passe-t-il ?  
L'API ne se met pas à jour.  
Ils doivent demander au SPF une copie des actes publiés.

Après une proposition de partage refusé par le(s) indivisaire(s) quels sont les démarches juridiques? Est-ce tout à la charge de celui qui réclame l'indivision ou chacun doit-il contribuer  
Si le partage amiable est refusé, seul un partage judiciaire est possible.  
Celui qui est le plus intéressé va saisir le tribunal, via son avocat. Et le juge ordonnera une licitation judiciaire, ce qui veut dire "vente aux enchères du bien".

Le prix qui en résultera sera sans doute assez faible, à moins que l'un des indivisaires ait les moyens de tout racheter.

Le partage du prix peut encore faire l'objet d'une procédure.

C'est le juge qui décide qui paye les frais.

-----  
Par Anabell

Il s'agit du document établi par le notaire uniquement.  
Justement je m'occupe d'une déclaration à la publicité foncière, une demande de "copie de documents" (formulaire Cerfa n° 11194\*03-imprimé n° 3233 SD). Est-ce bien de cela qu'il s'agit ? C'est bien compliqué tout ça !

-----  
Par yapasdequoi

Oui c'est ce formulaire qui permet de connaître la situation du bien telle que publiée au SPF.

Vous ne faites pas une "déclaration", vous faites une "demande de renseignements".

-----  
Par Rambotte

Il s'agit du document établi par le notaire uniquement.  
Certes, mais ce document notarié est-il un acte notarié ?  
Les documents établis par un notaire ne sont pas tous des actes notariés.  
Combien fait-il de pages ? Que dit-il ? Pour essayer de deviner la nature de ce document.

-----  
Par Stellou7

Il s'agit bien de l'acte de propriété immobilière, pas de doute. Il est noté à la fin que l'acte sera publié à la publicité foncière (formalité au bureau des hypothèques).

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas très correct d'utiliser 2 pseudos.

-----  
Par Rambotte

Donc cet acte désigne qui comme étant les nouveaux propriétaires suite à décès ?

et reçu mon API

Ce n'est pas "votre" API, c'est l'API. L'acte n'appartient à personne. Tout le monde peut le recevoir en copie en le demandant à la publicité foncière.

Je ne sais pas ce qui est fait/pas fait au niveau des autres descendants.  
Il n'y a rien à faire, dès lors que l'acte existe et est publié.

Qu'en est-il si les autres indivisaires n'ont pas titré la succession ?

Vous non plus, vous n'avez pas "titré la succession", parce que cette expression ne veut rien dire. Aucun héritier n'a jamais "titré une succession".

Dans une succession, un notaire établit une attestation immobilière après décès, portant mutation de propriété du défunt vers ses héritiers, en vue de la publier au SPF, pour que cette mutation de propriété soit opposable aux tiers (donc pour que les tiers sachent qui sont les nouveaux propriétaires).

En soi, les héritiers n'ont nul besoin d'avoir copie de l'attestation, qui d'ailleurs n'est pas une preuve de propriété, puisque si vous vendez le bien, on ne va pas vous demander de restituer l'attestation pour destruction, vous la gardez à vie si vous voulez, même quand vous ne serez plus propriétaire. Le document par lui-même ne prouve rien.

Votre preuve de propriété actuelle, c'est le fait que ce document soit actuellement le dernier acte ayant porté mutation de propriété du bien. Quand vous vendrez le bien, l'acte de vente sera publié, et ce sera le nouveau dernier acte portant mutation de propriété, alors que vous aurez toujours en main votre attestation de propriété.

La seule question qui compte est de savoir si le notaire a publié l'attestation immobilière après décès. L'exemplaire que vous avez reçu est-il une copie portant le tampon de la publicité foncière ?