



Succession non enregistrée

Par Lalou63

Bonjour,

Nous vendons une maison héritée de notre père qui l'a lui-même hérité de sa mère. À 10 jours de la signature vente + clôture de succession nous apprenons que nous ne pouvons faire ni l'un ni l'autre car la succession de notre grand mère (en 2022 et dont nous avons reçu l'acte début 2024) ne peut pas être enregistrée car celle de notre oncle datant de 2010 n'est toujours pas enregistrée non plus. Le notaire de la succession de notre oncle refuse de le faire pour d'obscures raisons et ce depuis 2022 à minima !

Un moyen de contourner le problème pour pouvoir vendre le bien pour éviter aux acheteurs d'attendre la fin des procédures que nous allons engager pour que ce notaire fasse son travail et que l'on solde en même temps notre propre succession ? Ou une solution (autre que la saisie de la Chambre des Notaires car déjà en cours) pour remédier à la situation ?

Merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est étonnant que votre notaire n'ait pas soulevé le problème plus tôt.

Mais les successions doivent être réglées dans l'ordre des décès pour ensuite pouvoir vendre.

Par Lalou63

Bonjour et merci pour votre retour.

Étonnant déjà d'avoir l'acte d'une succession impossible, c'est ce qui m'a laissé supposer que c'était réglé.

Le notaire m'a dit avoir été au courant il y a 4 mois et avoir cru le premier notaire qui lui a dit qu'il l'avait fait....Pas de vérification avant J-10...

Par Rambotte

Bonjour.

d'avoir l'acte d'une succession impossible

Nous ne savons pas ce qu'est un "acte de succession".

Nous savons ce qu'est un acte de notoriété, une déclaration de succession, une attestation immobilière après décès.

Et quelle succession cet "acte" concerne-t-il ?

Ce qui est actuellement impossible, ce n'est pas une succession, mais une vente.

En fait, ce qu'il faut, c'est de pouvoir déterminer de manière certaine tous les ayants-droit dans le bien vendu, pour les faire intervenir dans la vente.

Cela va dépendre de divers éléments :

- le bien était-il propre à votre grand-mère ou commun aux grands-parents ?

S'il était commun, l'oncle avait hérité de droits dans le bien. Et donc une fraction du bien a fait partie de la succession de l'oncle, et c'est cette transmission de propriété qu'il faut déterminer, grâce à l'attestation immobilière après décès, acte

visiblement manquant.

S'il était propre à la grand-mère, le bien ne concerne pas la succession de l'oncle. L'éventuel litige sur la succession de l'oncle ne devrait pas impacter la transmission de propriété du bien de la grand-mère vers ses héritiers, quand bien même l'oncle aurait des représentants.

Par Lalou63

Bonjour et merci pour votre réponse.

J'ai voulu faire simple et pas employé les bons termes :toutes mes excuses, je vais reprendre du début en espérant cette fois utiliser les termes adéquats mais je ne suis pas très au point :/

Grands parents mariés sous la communauté, donation de la maison à ma grand mère par ses parents à elle seule il me semble en 1954.

Décès de mon grand père en 1987 : grand mère assez tête de pioche qui ne s'occupe pas de la succession du grand père.

Décès de mon oncle en 2009 avec succession de ses 2 filles chez le notaire Me B en 2010.

Décès de ma grand-mère en 2018 et début des soucis car il faut faire aussi celle du grand père.... Me R qui s'en occupe en 2022 fait donc les 2 successions (la première entre les 2 grands parents et la deuxième celle du grand père) avec signatures des partages sous réserve d'enregistrement/publication de la succession de 2010 qui a eût un rejet définitif jamais traité par Me B.

Selon les dire de Me R, la succession de ma grand-mère ne peut pas être enregistrée/publiée car les filles de mon oncle ne peuvent pas le représenter à cause du rejet d'enregistrement/publication de leur succession de 2010.

Nous n'avions à l'époque que de lointains échanges et nous ne nous sommes jamais intéressés à ce qu'il se passait car nous n'étions pas concernés.

Décès de notre père en 2023 avec succession par Me L : inventaire des biens dont la maison issue du partage de 2022. Nous relevons un problème avec les taxes foncières qui ne sont pas aux bons noms : j'appelle Me R en décembre 2023 qui me dit que c'est normal, que la succession n'est pas encore enregistrée et qu'elle va l'être prochainement. Avril 2024,nous recevons les documents destinés à mon père pour la succession de ma grand-mère, signés et validés par l'étude faisant mention que notre père héritait bien de la maison. Nous mettons donc le bien en vente avec compromis chez notre notaire qui s'était déjà occupé de notre dossier, il a tous les documents. Nous n'avons appris le soucis qu'à 10 jours de la signature de la vente alors que notre notaire Me L le savait au moment du compromis : nous n'avons pas été informés car Me L avait eût l'affirmation par Me B que l'enregistrement de 2010 était fait.

En l'état, il manque l'attestation immobilière complémentaire du grand-père + l'attestation immobilière des grands parents + l'attestation immobilière de mon oncle.

Voici tout ce que je sais à ce jour.

Même si ce n'est toujours pas clair pour moi, j'espère donner plus d'informations.

Par Rambotte

Selon les dire de Me R, la succession de ma grand-mère ne peut pas être enregistrée/publiée car les filles de mon oncle ne peuvent pas le représenter à cause du rejet d'enregistrement/publication de leur succession de 2010.

Je ne suis pas convaincu. Ce qui est enregistrable, c'est l'attestation immobilière après décès, pour la publicité foncière, qui n'a donc pas concerné le bien propre de la grand-mère, si c'est bien un propre reçu par donation de l'arrière-grand-mère.

Le fait qu'elles soient héritières de leur père résulte de l'acte de notoriété, qui n'est pas soumis à publicité ou enregistrement. Le fait que la mutation de propriété ne soit pas publiée ne remet pas en cause le fait qu'elles soient héritières. Le simple fait qu'elles aient signé l'acte notarié d'attestation immobilière emporte acceptation de la succession de leur père, peu importe le rejet de cette attestation.

Donc pour moi, elles peuvent le représenter dans la vente. D'ailleurs, cette représentation emporte aussi acceptation de la succession de leur père.

Si le bien était propre à la grand-mère, il n'y a pas besoin de l'attestation immobilière du grand-père, puisqu'elle ne concerne pas la propriété de ce bien. Pour la vente, il s'agit de définir qui sont les ayants-droit, et quelles quotités de droits. Ici, aucune fraction de propriété ne provient du grand-père.

Sauf si en fait, c'était un bien du couple des grands-parents.

Par Lalou63

[Donc pour moi, elles peuvent le représenter dans la vente. D'ailleurs, cette représentation emporte aussi acceptation de la succession de leur père.]

Donc si je comprends bien : la maison peut être vendue si elle est en bien propre à ma grand mère même si sa succession est en attente au titre de la publicité foncière ?

Dans ce cas, mon père n'est donc pas considéré comme héritier de la maison et il appartient à tous les héritiers de ma grand mère de signer l'acte de vente ?

Pour l'instant le compromis et acte de vente fait uniquement avec nous 4 car nous nous pensions propriétaires.

Je suis paumée mais vraiment merci de m'aider

Par Rambotte

Je pense qu'il peut très bien y avoir une attestation immobilière (partielle) après décès de la grand-mère ne concernant que ce bien immobilier. Cette attestation peut être publiée.

Ce bien propre à la grand-mère (si c'est bien le cas) est transmis par héritage à votre père et aux représentantes de votre oncle, lesquelles ne sont pas définies par l'attestation immobilière après décès de votre oncle (laquelle ne concerne pas ce bien de toute façon), mais par l'acte de notoriété suite au décès de l'oncle.

L'attestation immobilière après décès de votre père concerne la moitié du bien, et vous désigne comme les nouveaux propriétaires de cette moitié indivise. Si l'attestation vous désignait comme ayant reçu l'intégralité du bien, elle est erronée.

Il n'en va pas de même si le "si" est faux. Car dans ce cas, l'oncle a reçu en héritage une part indivise, et il faudrait connaître les raisons du rejet de l'attestation immobilière après décès de l'oncle, et résoudre ce rejet.

Par Lalou63

Vraiment milles merci !!!

Je vois ça avec mon notaire dès lundi matin car c'est lui qui a l'acte de donation de ma grand-mère. Je croise les doigts ^^

J'espère que ce sera le solution à notre problème de vente car c'est le plus urgent, la succession elle même on verra dans un deuxième temps quand on aura effectivement réussi à connaître le pourquoi du rejet et que le premier notaire aura enfin publié ce qui doit l'être..

Encore merci

Par Lalou63

[La maison constituait effectivement un bien propre de votre grand-mère. Mais cette maison est visée dans le partage de 2022 et a été attribuée à votre père dans cet acte-là, puisque tous les biens de vos grands-parents ont été partagés à cette date-là. Il nous faut donc la publication de ce partage pour que votre père puisse vous les transférer dans le cadre de sa succession.]

Bonsoir.

Voici la réponse du clerc de notaire : grande déception car je lui ai parlé de l'attestation immobilière partielle mais ça ne semble pas possible dans notre cas.....

L'espoir était grand et la déception n'en n'est que plus lourde...

Plus qu'à solutionner ce rejet définitif sur la succession de mon oncle....

Je tenais à vous faire oart du résultat.

Encore merci Rambotte :)