



Terrain en indivision

Par Fredoz

Bonjour

Lors du décès de ma mère en 2010, ma mère étant propriétaire d'un terrain, le notaire a établi un acte notarié.

En 2025, un nouveau notaire me contacte pour m'apprendre que ma mère était propriétaire en indivision avec ses deux sœurs d'un terrain d'une valeur de 150 €, que celles-ci veulent le vendre, que je suis la seule héritière de ma mère et que je dois régulariser la succession par un acte notarié qui me coûtera 700 € environ.

Pourquoi ce terrain n'a pas fait l'objet de la succession de ma mère en 2010 ?

Puis-je me retourner contre le 1^{er} notaire qui, pour moi, n'a pas fait son travail ?

Comment peut-on me demander de payer 750 €, que j'ai déjà payé pour récupérer 50 € de vente de ce nouveau terrain ?

Merci par avance de votre réponse

Par Marck_ESP

Bienvenue et bonsoir

Première chose à mon avis, prendre contact avec la chambre des notaires.

Les notaires ont une obligation de diligence et de conseil : ils doivent vérifier l'actif successoral.

Si le terrain figurait dans les titres de propriété ou dans les registres cadastraux accessibles, et qu'il n'a pas été intégré, cela peut être considéré comme une faute professionnelle,

Si vous n'êtes pas satisfaite des informations de la Chambre des notaires, vous pourriez engager une action en responsabilité civile professionnelle contre le notaire. Cela nécessitera de démontrer que l'omission vous a causé un préjudice financier (ici, devoir payer des frais supplémentaires).

Par CLipper

Bonsoir Fredoz,

C'est arrivé à une connaissance. Les frais facturés par le notaire pour rectifier étaient de 880 euros, alors que sa part dans le bien valait 1000 € et quelques.

C'est comme cela, faut pas oublier d'informer le notaire de tous les petits morceaux de propriété que détient le défunt.

(Pour mon ami, il n'était pas au courant que sa mère était propriétaire de ce bien, elle même l'ayant peut-être oublié-ne participait pas aux charges, s'en était depuis très longtemps complètement désintéressé donc n'en avait jamais parlé.)

Un notaire m'a dit, il y a déjà quelques années qu'un acte lui coûte minimum 900 euros ...

Mais vous pouvez toujours essayer de faire baisser un peu la note, il ne s'agit pas de (si je puis dire) d'un acte rectificatif qui ne va pas, de plus, engendrer des nouveaux droits de succession (ça serait un comble !)

Par citoyen25

Vous êtes en indivision avec les 2 sœurs de votre mère.

Je pense que vous ne devez payer que le tiers des frais d'acte notarié.

Solution à leur proposer et que le nouveau notaire devrait accepter...

Sinon, inutile de vous presser, tant qu'elles ne vous menacent pas d'un partage judiciaire qui serait une absurdité pour

si peu.

Evitez d'aller vers une procédure contre un notaire pour si peu. Cela vous coûtera bien plus que 700 ?.

Par CLipper

Bonsoir Citoyen,

Fredoz n'est pas en indivision avec les soeurs de sa mere.

C'est sa mere qui est en indivision sur ce terrain avec ses 2 soeurs car c'est toujours la mere de Fredoz qui est propriétaire d'1/3 de ce terrain.

Bonne soirée

Par citoyen25

Oui, mais sa mère est décédée...La part de sa mère lui a été transmise en 2010.

Par Fredoz

Bonjour

Ma mère est bien décédée en 2010 mais ne connaissant pas l'existence de ce terrain, aucun document n'a été fait. Je pensais que le notaire avait possibilité de me dire, lors de la succession, tout ce dont ma mère était propriétaire.

Par CLipper

Bonjour Fredoz,

Le notaire n'a pas pu savoir que votre mère est propriétaire/ coindivisaire de ce bien parce que, ce n'est que mon avis, elle ne doit pas être l'indivisaire qui reçoit la taxe foncière..

Par citoyen25

Le fait de savoir, ou ne pas savoir être propriétaire de ce terrain en 2010 ne change guère les choses. Ce terrain est d'une très faible valeur et ne représente sans doute guère d'intérêt pour personne... Les deux soeurs de la mère décédée en 2010 ont la majorité des 2/3 et pourraient forcer la vente, si elles le veulent. Dans ce cas Fredoz ne pourra plus s'y opposer, mais la procédure risque de coûter de l'argent.

Si ce terrain ne représente aucune charge (pas d'entretien, c'est à vérifier), il n'y a guère d'intérêt à être pressé de le vendre.

Sinon, si les deux soeurs sont les seules pressées de le vendre, elles devraient s'acquitter des 2/3 des 700 ? : cela me semble logique. Fredoz aura une perte, mais minime, et cela devrait clore rapidement cette difficulté. Fredoz devrait négocier.

Par CLipper

Bonjour Citoyen

Citation:"Le fait de savoir, ou ne pas savoir être propriétaire de ce terrain en 2010 ne change guère les choses.

C'est pas que cela ne change pas les choses !

C'est le fait passé qui est la raison du "problème" d'aujourd'hui de Frédoz.(c'est peut être ça que se demandait Fredoz)

Temps que l'acte a 700 euros* ne sera pas fait, la défunte est propriétaire du tiers de ce bien immo. Donc vente impossible (même le juge demandera l'attestatiin rectificatve)

Oui, Fredoz peut toujours négocier avec ses tantes pour qu'elles prennent en charge 2/3 de 700 et leur faire donation des 50 euros (valeur de la part de Fredoz quand il en sera propriétaire si valeur du bien = 150 euros) aussi mais cela fait tout de même à peu près les mêmes frais pour tout le monde et toujours sans aucun bénéfice!

* une question: le notaire qui vous a parlé de 700 euros de frais est il celui qui a fait le règlement de succession de votre mere? Car peut être que l'étude notaire de 2010 vous le ferait pour un peu moins cher (facturerait que les frais " extérieurs").

PS: ce terrain, faudrait peut être vérifier sa valeur venale; on sait jamais !!

Par Fredoz

Bonjour

Il s agit d un autre cabinet notarial.

L ancien notaire est à la retraite et sa remplaçante, elle, m annonce des frais d un montant entre 800 et 900?...

Par citoyen25

à Fredoz :

Il vaut mieux le nouveau notaire (moins cher).

Si vous souhaitez vendre, il faudra passer par 700 ? de frais, vous pouvez aussi vérifier que 150 ? est le bon prix du terrain. Mais pouvez vous trouver un acheteur pour plus cher?

Donc, ce qui est logique, c'est que chaque indivisaire paie 1/3 des frais.

Je suppose que l'ancienne étude du notaire en retraite ne va pas faire cela gratuitement, même s'il y a eu un oubli en 2010. De plus cet oubli était-il vraiment de sa faute si personne n'avait alors parlé de ce terrain?

Par CLipper

Il s agit d un autre cabinet notarial.

L ancien notaire est à la retraite et sa remplaçante, elle, m annonce des frais d un montant entre 800 et 900?...

bon bin comme quoi difficile de trouver un notaire moins cher alors.

Bonne soirée