



Usurpation d'un rapport d'expertise par le notaire commis

Par Coline35

Bonjour,

Dans le cadre d'une succession, mon frère et moi avons partagé en deux un ensemble immobilier.

Voyant que le notaire commis avait surévalué mon lot (me faisant payé un terrain constructible d'environ 183 m² alors qu'il revenait à mon frère), j'ai demandé au notaire de faire intervenir un expert pour qu'il évalue équitablement les deux lots mais celui-ci a toujours refusé.

J'ai donc pris seul l'initiative de faire une expertise privée afin d'avoir l'avis d'un expert.

La mission que je lui ai confié était simple : partagé équitablement la valeur fixé par le Tribunal en 2016 sur les deux lots.

Cependant, quand j'ai reçu le rapport de l'expert, je me suis rendu compte que celui-ci ne respectait pas du tout ce que je lui avais demandé. Quand je lui ai demandé des explications il m'a signalé dans un mail qu'il avait réalisé le rapport « selon les dires de la collaboratrice de votre notaire ».

Depuis le début de l'affaire, j'ai beaucoup de problèmes avec ce notaire qui commet des erreurs volontaires de plus en plus grave.

Aujourd'hui, je me rend compte que j'ai été totalement exclu de mon expertise privée que le notaire c'est approprié au nom de l'indivision.

Je n'ai pas été mis au courant de la réunion téléphonique tenue entre l'expert et le notaire, ni du changement de mission de l'expert. Alors que j'avais demandé à l'expert de partagé en deux les 210 000 euro fixé par le Tribunal, le notaire a demandé à l'expert de faire réévalué à l'époque actuel 2024 les deux lots ainsi que ma donation et de ne pas réévalué le bien de notre s?ur.

Plus grave encore, l'expert nous a envoyé à moi et au notaire son rapport et une heure plus tard le notaire nous a à tous envoyé un projet de partage basé sur cette expertise profondément injuste et inégale. Car comment peut-on faire un partage équitable si deux des héritiers sont évalués en 2024 et l'autre en 2016 ? C'est tout simplement impossible.

J'ai fais part à l'expert de mon désaccord à plusieurs reprises et il m'a lui-même proposé de prendre rendez-vous avec le notaire.

Mais quelques jours seulement avant la réunion, l'expert me demande de payer le reste de la facture et lui, ainsi que le notaire commis et ma s?ur, me menacent tout trois d'annuler le rendez-vous. Je trouve étrange qu'ils montrent autant d'empressement seulement 3 jours avant la réunion et qu'ils insistent autant pour je paye AVANT ce jour là. Pourquoi pas après ?

L'expert n'aillant pas respecté la mission définit à l'origine, je lui ai expliqué qu'il n'y avait aucun problème pour moi de payer mais uniquement quand il aura fait le travail que je lui ai demandé. Je lui ai également fait part de mon incompréhension quant à pourquoi je devais payer avant notre réunion et ma crainte que si je payais l'intégralité de la facture cela ne veuille dire accepté le rapport et ainsi validé les valeurs de l'expert, ce que ni mon frère ni moi ne voulons.

L'expert n'a pas répondu à mes intégrations et me menace aujourd'hui de faire venir un huissier pour me réclamer la somme avant d'organisé une nouvelle réunion.

Aujourd'hui si j'ai besoin de vos conseils, c'est pour savoir comment réagir face aux comportements du notaire et de l'expert. L'expert a-t-il le droit de faire intervenir un huissier si je paie pas dans les 48h, alors que je n'ai jamais dit que je paierais pas ? Est-ce que si je paie le reste de la somme, le notaire et l'expert risquent ils pas de me faire valider malgré

moi le rapport d'expertise ? Quels recours puis-je avoir ?
Comment faire annuler ce rapport que le notaire tante de nous imposer ?

Je le répète, l'expert n'a pas respecté la mission que je lui ai défini au début, il ne m'a pas tenu au courant du changement de mission, ni de sa réunion téléphonique avec le notaire durant laquelle ils ont convenu de la marche à suivre. Je n'ai pas non plus reçu de pré rapport d'expertise qui m'aurait permis de faire part à l'expert de mes observations et de mon désaccord. Cela peut-il obliger le notaire et l'expert à faire annuler l'expertise ?

Merci pour vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ni le notaire ni l'expert ne sont des juges.
Vous êtes en conflit avec les autres indivisaires sur la valeur des biens en cause et vous êtes en conflit avec l'expert pour le paiement de ses honoraires.
Sauf accord amiable, il vous faudra en passer à nouveau par le tribunal.
Il y aurait lieu de consulter un avocat.

Par Coline35

Merci pour votre réponse.

Mon frère et moi serions d'accord pour trouvé un accord. Mais le problème est notre s?ur qui préférera accepté cette expertise qui lui est particulièrement bénéfique.

Si au moins d'un des héritiers n'accepter pas cette expertise, cela suffit il à la faire annulé? Quand doit-on faire part de notre refus?

Par Nihilscio

Le partage requiert l'accord unanime des héritiers. La solution litigieuse peut durer indéfiniment. Pour y mettre fin il faut que l'un quelconque des héritiers prenne l'initiative d'une action en justice.

Par Coline35

Concernant l'expert. Est-il en droit de me demandé subitement de payer le reste de ses honoraires en me laissant que peut de temps pour régler la note? Je trouve très étrange que lui, mais également le notaire, me menace et face pression sur moi sur ce sujet et sur un délais aussi court (3 jours).

De plus, dois-je le payer avant qu'il n'ai fait de modification à son rapport? Il m'a assuré le faire par la suite mais rien ne me garanti qu'il respectera sa parole. Est-ce que si je paie cela signifie que j'accepte ce rapport d'expertise?

Par Rambotte

Bonjour.

C'est un notaire commis, sous-entendu par un juge dans le cadre d'un partage judiciaire, ou un notaire mandaté pour procéder au partage amiable.

Le partage amiable exige que vous soyez tous d'accord sur tout, y compris les évaluations, et le notaire mandaté n'a pas à corriger votre partage (il peut conseiller et présenter les problèmes de telle ou telle évaluation). En cas de désaccord entre les héritiers, le notaire mandaté est impuissant à forcer une solution de partage.

Si vous êtes déjà en partage judiciaire et que vous êtes en litige avec le notaire commis par le juge pour procéder aux opérations de compte et partage, il faut en référer au juge*, et c'est lui qui peut demander une expertise judiciaire qui s'imposera au notaire commis.

* Il se peut même que le juge du partage, en cas de partage complexe, ait aussi commis un autre juge pour surveiller les opérations de compte et partage.