



Sortie d'indivision - non paiement soulte suite à transmission de nue propriété à ma mère

Par **Mariam77**, le **17/08/2020** à **15:08**

Bonjour,

depuis le décès de mes parents, qui ont eu 8 enfants en commun (dont moi-même), nous sommes en indivision y compris avec 6 demi-frères et demi-soeurs issus d'une union précédente de ma mère (soit 14 co-indivisaires au total). Les biens en indivision portent sur la maison familiale et son terrain (situés en Guadeloupe) dans laquelle a vécu notre mère jusqu'à son décès en 2016. Il s'agit de biens propres de mon père décédé en 1997 sans avoir fait de donation et sans contrat de mariage. Il avait en effet souhaité que ces biens nous reviennent - c'est-à-dire à ses seuls 8 enfants légitimes, n'ayant pas eu d'autres enfants.

En tant que conjoint survivant, notre mère avait obtenu au décès de mon père l'usufruit de la maison et du terrain et nous en tant qu'héritiers de notre père en avons reçu la nue-propriété que nous lui avons cédés à sa demande, du fait de nos très bonnes relations, et ce dès l'année du décès de notre père en 1997, afin qu'elle en obtienne la pleine propriété, en vue d'une répartition à parts égales de la succession entre ses enfants communs et ses enfants d'une union précédente.

Cette année 2020, le notaire de notre mère a été mandaté par une de mes soeurs, qui ne s'est pas adressée à nous directement, en vue de nous informer de son projet de racheter la maison et son terrain. Il nous a contactés la première fois le 22/02/2020 par mail pour nous soumettre un projet d'acte de notoriété, comprenant un acte de transmission de propriété ainsi qu'un acte de licitation mettant fin à l'indivision pour une estimation des biens à 169 000 €.

La seconde fois, par mail du 24/07/2020, il nous a envoyé 2 types de procuration en faveur de ma soeur pour vendre à titre de licitation afin faire cesser l'indivision au profit de celle-ci ainsi qu'une procuration pour les actes de succession à retourner avec la mention "bon pour accord". Dans ce 2nd mail, le prix de ces biens est descendu à 129 000 €.

D'après les documents notariés, la soulte due par notre mère aurait été versée aux enfants communs auxquels seuls devaient revenir la maison et le terrain, mais ce versement ne peut être justifié par aucune pièce comptable de la succession.

La chambre des notaires de Guadeloupe a-t-elle le pouvoir, à ma demande, de procéder à

des vérifications comptables permettant de constater le non paiement de la soulte auprès du notaire, afin de rétablir les droits de succession sur ces biens propres de mon père à ses seuls héritiers (soit 8 dont moi-même) ?

Du fait du prix d'achat proposé de la maison et du terrain par ailleurs diminué dans la 2nde estimation, est-il possible de demander d'autres estimations pour fixer la valeur réelle de ces biens me paraissant sous-estimés ?

Puis-je faire valoir mon désaccord sur ces deux points même si la majorité des autres co-indivisaires a donné son accord sur le partage de l'indivision ?

Disposant de faibles ressources, je vous remercie de m'indiquer quelle est la procédure la moins onéreuse pour la défense de mes droits.

Merci d'avance de vos éclaircissements et félicitations pour la richesse documentaire de votre site et les réponses apportées aux questions posées sur le forum.

Anonymisation

Par **Visiteur**, le **17/08/2020 à 15:50**

Bonjour

Si la soulte a été versée vous devriez vous en souvenir ou avoir des traces, étant enfant commun.

Déjà, vous ne signez pas la procuration et vous pouvez en expliquer la raison en répondant au notaire (et à votre sœur si vous le souhaitez).

Mais il faut savoir qu'en cas de saisie d'un juge, il peut décider d'une licitation judiciaire sur la demande de la majorité des 2/3 des parts.

Concernant l'évaluation, vous pouvez en faire établir par des agences immobilières ou des experts.

Par **Mariam77**, le **17/08/2020 à 19:48**

Merci de la rapidité de votre réponse.

Je confirme que ma mère n' a pas versé la soulte à mes frères et soeurs et moi-même pour la transmission en sa faveur de nos droits de nue-propriété sur la maison et le terrain , mais le notaire a indiqué dans l'acte de transmission qu'elle a versé à ses autres co-partageants une soulte de partage d'un montant total de 123 000 F (en 1997) en précisant textuellement : "en dehors de la comptabilité du notaire". Est-ce légal ? Si oui, je ne pourrai donc pas contester les droits de succession sur ces biens des enfants utérins ? en effet, en 1997, j'ai voulu arranger ma mère et n'ai pas suivi de près cette affaire de transmission non finalisée par le versement de notre quote-part de soulte, alors que maintenant, étant matériellement dans une situation difficile, je veux préserver mes droits de succession.

Merci des éléments que vous m'apporterez à ce sujet. Bien cordialement.

Mariam77