



Charges bien en succession.

Par **VAUMARCUS**, le **07/12/2020** à **14:03**

Bonjour

Sachant que la succession est litigieuse et qu'aucun acte n'a été signé par moi en conséquence depuis l'ouverture de la succession chez un notaire le 1er mai 2019, se pose subitement le problème du règlement des charges de copropriété et de la taxe foncière 2020 (le bien n'est pas assuré, une des sources de litige).

Le transfert de propriété du bien du défunt aux trois héritiers n'étant pas inscrit au Registre foncier, qui doit payer les charges et taxe ? Le notaire qui détient les fonds de la succession ou les indivisaires sur la simple base d'un certificat d'hérédité comme le demande la Régie ?

Impossible personnellement d'avoir des informations et réponses valables depuis le début de la part du notaire sur de nombreux points, tout comme de la Régie chez qui le bien reste au nom du défunt en octobre 2020 comme cela figure sur convocation A.G. et pouvoir reçus du notaire en octobre !

Par **VAUMARCUS**, le **07/12/2020** à **15:14**

Merci, votre réponse est très claire et précise.

Personnellement j'ai renvoyé la Régie vers le notaire pour le paiement des charges avec copie conforme au notaire, d'une part parce que le notaire détient les fonds (largement suffisants !) dont doivent hériter les 3 héritiers à part égale et que, d'autre part, il est absolument impensable pour moi que ce soit l'un ou l'autre des deux autres co-indivisaires à l'origine des litiges qui se voit confiée la gestion financière du bien.

Depuis le 25/11, aucun retour ni du notaire, ni de la Régie, pas plus que la transmission de sa comptabilité pourtant réclamée en un envoi postal dès réception de mon mail = ???

Par **youris**, le **07/12/2020** à **17:29**

bonjour,

le cas du décès d'un copropriétaire doit être prévu dans le règlement de copropriété.

exemple:

en cas de décès d'un copropriétaire, les héritiers et ayants droits devront justifier au syndic dans les 2 mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

les obligations de chaque copropriétaires (héritiers et légataires) étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

je vous conseille de vérifier sur le R.C ce qui est prévu en cas de décès d'un copropriétaire afin d'éviter de recevoir un courrier d'huissier.

le syndicat des copropriétaires n'a pas subir les conséquences du désaccord des héritiers du défunt.

salutations

Par **VAUMARCUS**, le **08/12/2020** à **04:08**

Une partie de votre réponse ne correspond pas à ce que j'ai lu comme information, à savoir qu'un créancier ne peut absolument pas exiger le règlement de la créance d'un héritier en particulier, ce qui se comprend du fait de ce que vous avez aussi écrit à savoir que les obligations des héritiers sont INDIVISIBLES.

Les problèmes sont les suivants :

1/ le notaire vient juste d'informer le gestionnaire du bien de la qualité d'héritiers du bien par la communication d'un certificat d'hérédité (décès du propriétaire 30/04/2019 ...) ce qui a généré l'envoi d'une LRAR non datée ! par la Régie à chacun des 3 indivisaires. LRAR réceptionnée par moi-même des mains de la factrice le 26/11/2020 qui a mentionné cette date sur le talon attaché à l'enveloppe d'expédition ;

2/ pour la notaire, le bien est conservé au nom du défunt comme propriétaire, l'acte de transmission aux héritiers n'ayant pas été transmis pour inscription au Registre foncier (administration) ;

3/ je n'ai pas le Règlement de Copropriété et désespère de pouvoir l'obtenir, n'arrivant déjà pas à avoir la comptabilité relative au bien de la part du gestionnaire ;

4/ dans sa LRAR, le gestionnaire écrit simplement, "Or, il est impératif en copropriété qu'un représentant (en général l'un des membres d'un commun accord entre les indivisaires soit une tierce personne) soit nommé".

En conséquence, à défaut d'accord entre les indivisaires et compte tenu du bien conservé au nom du défunt par la notaire, j'ai demandé à la notaire d'assurer tous les règlements réclamés en lien avec le bien. Ce qu'elle a d'ailleurs fait récemment pour une facture de diagnostics effectués du bien mais pas pour les charges de copropriété 2019 et 2020, ni la taxe foncière 2020.

Je ne peux m'étendre sur la montagne de problèmes générés tant par les deux autres co-héritiers que par la notaire et même une avocate incompétente ! Une source de stress intenses m'ayant amenée jusqu'au burn-out ...

Par **youris**, le **08/12/2020 à 10:18**

ce que j'ai indiqué, c'est un exemple de R.C.

vous devez donc vérifier ce que prévoit votre R.C. sur ce sujet.

un règlement de copropriété est un contrat entre les copropriétaires et un contrat vaut loi entre les parties.

- 1) le syndic connaît maintenant les héritiers qui vont être destinataires des charges.
- 2) tant que la succession n'est pas réglée, le notaire ne peut pas faire la mutation immobilière.
- 3) en principe, le RC est disponible sur l'intranet de votre copropriété.
- 4) le notaire a été contraint de conserver le bien au nom du défunt, puisqu'il est dans l'impossibilité de faire la mutation immobilière à cause des héritiers. Un notaire ne peut pas régler une succession si les héritiers ne sont pas d'accord. un notaire a toujours intérêt à régler le plus rapidement une succession, mais dans la plupart des cas, la lenteur est causée par les héritiers. Est-ce que tous les héritiers sont d'accord pour que ce soit le notaire qui paie les charges ?

à défaut d'accord entre les héritiers, le notaire va transmettre au tribunal un PV de difficultés.

Par **VAUMARCUS**, le **08/12/2020 à 10:44**

Il y a du nouveau ! La notaire a réglé les charges du bien par un dernier virement le 16 octobre dernier et le compte de charges est par ailleurs créateur.

Mais la Régie a par ailleurs reçu une LRAR datée du 20 novembre de la secrétaire de la notaire (signée P/o) l'informant que le dossier succession était clos en leur étude, sans transmettre à la Régie un acte signé quelconque mais uniquement un certificat d'hérédité. Personnellement je n'ai rien signé ni fait valider ma signature en mairie de la procuration (je réside dans un département assez éloigné de celui de l'ouverture de la succession) transmise par la secrétaire de l'étude = ???

A noter : c'est toujours et uniquement la secrétaire qui communique (téléphone, mails et pièces jointes, informations) !

Par **youris**, le **08/12/2020 à 11:09**

peut-être que devant le désaccord des héritiers, le notaire a transmis au tribunal un procès verbal de difficultés, tribunal qui chargera un autre notaire de régler cette succession.

un notaire n'a pas besoin de la signature des héritiers pour refuser de s'occuper d'une

succession.

que voulez-vous que fasse un notaire quand les héritiers refusent de se mettre d'accord ?

un notaire n'a pas à trancher un litige entre héritiers, seul un juge a ce pouvoir.

il appartient aux héritiers de sommer un héritier taisant de prendre parti.

le notaire ne va pas contacter chaque semaine les héritiers pour savoir s'ils sont d'accord.

Par **VAUMARCUS**, le **08/12/2020** à **11:30**

Merci pour votre réponse mais il n'y a pas vraiment d'héritier taisant mais deux co-indivisaires qui refusent de vendre le bien au prix du marché (70 000 € à 75 000 € FAI et font figurer sur la déclaration de succession une valeur de 39 000 €, sujette à redressement fiscal au titre de la plus-value ...) et se sont livrés à mon égard à diverses violences psychologiques du genre "on va te faire mettre sous tutelle" et autres menaces et chantages, tel que mentionné dans une lettre du 4 septembre de l'avocate que j'avais et à laquelle j'ai dû retirer le dossier pour incompétence notoire.

Votre réponse ne tient pas compte de l'information que j'ai omis de communiquer : par mail du 26 octobre, la fameuse secrétaire me demandait de lui renvoyer par courrier postal un RIB portant la mention manuscrite "Bon pour virement, date et signature" ...

Par **youris**, le **08/12/2020** à **14:10**

c'est le notaire qui vous a écrit, même si c'est la secrétaire qui a signé la lettre, elle a sans doute une délégation de signature.

vous êtes marrant , vous écrivez dans votre dernier message " Votre réponse ne tient pas compte de l'information que j'ai **omis(e)** de communiquer "

comment voulez vous répondre en tenant compte d'une information que vous ne donnez pas !

vous répondez à la demande du notaire ou pas, c'est à vous de décider.

si je comprends bien les autres héritiers font preuve de violences psychologiques, à votre égard, votre avocat était incompétent et vous reprochez à votre notaire de ne pas vous donner des informations et des réponses valables sur de nombreux points, sans oublier la régie à qui vous faites les mêmes griefs.

êtes-vous certain que vous utilisez la bonne méthode pour régler cette succession ?

Par **VAUMARCUS**, le **08/12/2020** à **14:47**

Veillez m'excuser pour la faute d'orthographe (omisE) et bien entendu, si j'ai fait part de mon omission, c'était en forme d'excuse pour un oubli malheureux ne permettant pas d'obtenir un avis circonstancié en réponse, ce "rajout" ne faisant par ailleurs aucun commentaire contrairement à vos écrits agressifs et totalement déplacés.

Voir sur Google "notaires véreux" (un notaire en second qui m'a laissé tomber par mail un mois après acceptation du dossier/2e notaire en second = aucun conseil, juste prêt à me faire signer des actes contraires à mes intérêts, a fini par me faire un courrier mensonger ==> retrait du dossier ==> avocate "spécialiste" en Droit des successions et autres (bien vendue sur Google !) qui m'a indiqué lors de sa consultation à 120 € que le montant de la succession étant inférieur à 300 000 €, il n'y avait pas de délai fixé par l'administration fiscale pour déposer la Déclaration de succession : INCROYABLE MAIS VRAI et durant 3 mois et demi et moyennant 540 € d'honoraires, tout du même acabit LOL ! Signalée au Bâtonnier (même si ça ne sert à rien, comme la Chambre des Notaires ou l'IGPN ou l'Ordre des Médecins : des pairs chargés de juger leurs pairs).

Le reste de mes écrits a comme par hasard disparu subitement : ah les vérités qui fâchent !

Par **VAUMARCUS**, le **08/12/2020** à **16:03**

Ah l'orthographe ... tellement de subtilités que parfois certains font des erreurs et en rectifient qui n'en sont pas !

Pour l'assurance du bien (un garage de 44 m²), ce n'est pas faute de l'avoir demandée au notaire, y compris par l'avocate, sans résultat malheureusement à ce que j'en sais à ce jour mais vu les informations communiquées par la notaire quasi inexistantes, comment savoir ce qu'il en est exactement ?

Le garage, occupé à titre exclusif du 1er mai 2019 au 20 mai 2020 par un des indivisaires et son fils et nécessiterait le paiement d'une indemnité d'occupation pour la période, soit en fonction de la valeur locative, une somme de 3 500 € ! En effet, ce n'est que le 20 mai 2020 que j'ai enfin pu obtenir une clé du garage, après l'avoir réclamée à maintes reprises sans succès, ce qui m'a contrainte d'en arriver à la menace de faire intervenir un serrurier et là, j'ai enfin eu la clé et pu faire procéder à des estimations par des agences immobilières.

Le problème avec ce bien c'est que l'un des indivisaires a manigancé depuis 2015 que son fils devait l'avoir en toute propriété au prix défiant toute concurrence de 45 000 € (offre d'achat du fils) alors que selon les prix du marché, l'estimation est de 70 000 € à 75 000 € (bien atypique et rare en zone particulièrement recherchée).

Une entente entre indivisaires pour les charges ? Tout dépend si la succession est close comme cela semble être le cas et a fait l'objet d'un tour de passe-passe comme en réutilisant ma procuration de 2017 signée pour le règlement de la succession de feu ma mère sous tutelle d'un héritier et par la même notaire et avec déjà des problèmes à l'époque qui ont fait l'objet d'un signalement à la Chambre des Notaires.

Par **VAUMARCUS**, le **08/12/2020** à **20:37**

Attention erreurs de votre part : le compte de charges est créditeur de presque 300 € et la notaire les a réglées par un dernier virement le 16 octobre. Il me semble l'avoir écrit.

La demande de RIB du 26/10 de l'étude à moi-même (et non de virement) n'a donc strictement aucun rapport avec des charges de copropriété qui seraient dues mais bien plutôt une succession close à mon insu comme indiqué dans mon texte précédent !
Merci de suivre le fil de mes textes !

Par **VAUMARCUS**, le **09/12/2020** à **00:09**

J'ai écrit : Ah il y a du nouveau ! En informant du nouveau ... Eh oui il faut suivre !

Par **VAUMARCUS**, le **09/12/2020** à **11:12**

Des interlocuteurs qui n'arrivent pas à suivre le fil de mes informations, d'autres agressifs et avec des propos déplacés, des infos dont on peut se demander le niveau de fiabilité tant on lit tout et n'importe quoi, merci très peu pour moi ! J'espère trouver comment me désabonner et supprimer mon compte de ce genre de forum !

Par **youris**, le **09/12/2020** à **14:02**

vaumarcus,

vous avez raison,

ainsi à vos co- héritiers qui font preuve de violences psychologiques à votre égard, à votre avocat incompetent, à votre notaire qui ne vous donne pas des informations et des réponse valables sur de nombreux points, à la régie à qui vous faites les mêmes griefs, vous pourrez ajouter ce site et ses bénévoles qui vous ont répondu.

j'espère également que vous pourrez vous désabonner et supprimer votre compte.

Par **Marck.ESP**, le **14/12/2020** à **17:46**

Bonjour

Bien d'accord avec vous Vaumarcus, certains intervenants se sont en allés devant autant de stupidités.

Nous ne sommes pas là pour commenter les réponses des gens ou leur façon d'écrire, chacun fait ce qu'il peut.