



DOUBLE SUCCESSION ET GÉNÉALOGISTE SUCCESSORAL

Par @VINCENTBINDER, le 23/12/2020 à 15:33

Bonjour à toutes et à tous

En octobre 2019, j'ai été contacté par la société Coutot-Roehrig m'annonçant une succession et me demandant de les rappeler.

Au téléphone, ce généalogiste m'annonce qu'il s'agit non pas d'une, mais de deux successions, celle de ma mère décédée en avril 2019 et celle de mon père décédé... en 2006

J'accélère jusqu'en mai 2020. Tout d'abord, le 3 mai 2020, je suis contacté sur un site de généalogie, par le gérant d'une exploitation forestière que ma mère détenait des parts dans cette exploitation dont elle avait hérité de son père en 1978. Parts qui sont perdues depuis aout dernier, le notaire n'ayant jamais envoyé d'acte notarié.

Début juin 2020, j'apprends que le généalogiste a enfin déposé son dossier auprès du notaire, ce qui m'est confirmé par ce dernier, celui-ci allant même me donner une partie du détail des biens inclus dans la succession, me précisant que le plus important reste la maison de mes parents et que, comme il s'agit d'une petite succession, le règlement de cette succession irait vite, deux mois tout au plus.

Bizarrement, le notaire m'explique que je dois désormais me tourner vers le généalogiste qui devra se rendre chez mes parents pour solliciter plusieurs agences immobilières et un commissaire priseur pour faire estimer la maison et les biens meubles qui y sont encore. Ne daignant pas se déplacer de Perpignan vers la Creuse où vivaient mes parents, le généalogiste a délégué à sa succursale de Clermont-Ferrand, plus proche.

Cette estimation n'a été effectuée qu'en novembre dernier. La semaine dernière, je rappelle le notaire pour prendre des nouvelles, et ce dernier m'explique qu'il a bien reçu l'estimation et qu'il l'avait présentée à plusieurs acheteurs, que l'un avait déménagé et que l'autre n'avait pas donné suite, n'étant pas d'accord avec l'offre présentée. Ma soeur connaissait un voisin de mes parents qui, depuis le décès de ma mère, se dit prêt à nous acheter la maison de mes parents, et le notaire était au courant depuis le départ. Je l'invite à se rapprocher de cet acheteur, ce qu'il a fait et qui m'a été confirmé par ma soeur.

Hier, j'appelle le généalogiste (dont la directrice est en congès jusqu'au 4 janvier prochain) et m'annonce qu'elle ne peut pas me donner de nouvelles, n'ayant pas accès au dossier. Je lui

pose donc la question de savoir pourquoi le notaire avait proposé la maison de mes parents à la vente sans que moi ni mes frères et soeurs n'ayons été informé de son estimation, ce à quoi la généalogiste me répond que la directrice devait faire un compte-rendu détaillé et qu'elle ne s'en était pas encore occupé.

Je voudrais donc savoir deux ou 3 choses :

1- Quels sont nos droits concernant les parts de l'exploitation forestières tombées en vacance depuis le 13 août dernier (compte-rendu d'AG à l'appui) ?

2 - Est-il normal que, depuis près d'un an et demi, aucun document écrit ni aucune information ne nous ont été communiquées ?

3 - Est-il normal que le notaire mette la maison en vente sans nous informer du prix à laquelle elle avait été estimée et sans nous demander si nous étions d'accord ou pas avec le prix de vente ?

Malheureusement, nous sommes 5 héritiers, je suis le seul à suivre tout cela de près, et je regrette que ma soeur me demande de ne pas engager de procédure au motif que le notaire qui gère ces successions est le notaire de sa meilleure amie.

Je vous avoue être complètement perdu. J'en appelle donc à vos connaissances pour vous demander de m'apporter le moindre début d'éclaircissement.

Je vous en remercie par avance et vous souhaite, à toutes et tous, de bonnes fêtes malgré les circonstances.

Bonjour à tous. Je reviens vers vous suite à quelques avancées. Depuis le début de l'année, j'ai reçu trois courriers du généalogiste Coutot-Roehrig. En effet, le premier, reçu début janvier, intitulé "avis de valeur" m'a été envoyé par C.R. concernant la maison de mes parents. Or, déjà, plusieurs questions se posent :

- Pourquoi le généalogiste a saisi un deuxième notaire ?

- Pourquoi l'acte de valeur reçu ne mentionne ni la surface du bâti, ni celle de chacune des parcelles de terrain ?

- Pourquoi cet avis n'a pas été envoyé à une de mes soeurs qui avait fait appel au premier notaire, au motif qu'elle est considérée comme "héritier connu" alors que je suis le seul à relancer tout le monde ?

- Pourquoi le second notaire a établi l'estimation que sur la base de la valeur du mètre carré de terrain, et pas du bâti ?

- Pourquoi n'a-t-il pas pris en compte les travaux d'aménagement et d'accessibilité ?

Le second courrier n'a pas grande importance. Vient donc le troisième.

J'ai reçu ce matin un document intitulé **Procuration**, dans lequel le généalogiste me demande

de signer, et donc d'accepter ceci :

Le requérant

- **déclare attester la dévolution successorale telle qu'établie ci-dessus (mentionnant mes 4 frères et sœurs et moi)**
- **qu'à sa connaissance, la personne décédée (on parle de 2 successions) n'a laissé aucune disposition à cause de mort non relatée aux présentes, et qu'il n'existe aucun autre ayant droit à la succession (alors que nous sommes 5)**
- **qu'il n'a pas été dressé d'inventaire à ce jour (que j'ai pourtant reçu en janvier)**
- **ne revendiquer aucune créance envers la succession au titre d'une indemnité pour aide et assistance à la personne décédée, dans la mesure où cette assistance aurait apporté à son endroit un appauvrissement et corrélativement un enrichissement du bénéficiaire.**

Mais aussi ceci : **L'ayant droit, héritier légal ou légataire, ne peut être contraint d'accepter avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de l'ouverture de la succession, les conséquences de cette acceptation sont les suivantes :**

- **répondre indéfiniment des dettes et charges dépendant de la succession**
- **l'impossibilité de renonciation ultérieure ou d'acceptation à concurrence de l'actif net.**

Ce document me rappelle aussi **mon obligation de déclarer à l'administration fiscale le patrimoine de la succession dans un délai de 6 mois suivant le décès, si décès en France (pour rappel, mon père est décédé en 2006 et ma mère en avril 2019, et je n'ai reçu qu'une partie du contenu de cette succession que le mois dernier)**

Enfin, voilà ce qu'il m'est demandé de signer : **Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code Civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat (alors qu'il a été mandaté par le notaire et a exigé procuration de toute la fratrie) en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.**

Pourriez-vous me dire si tout ceci est bien légal, et si selon vous, il y a matière à acter en justice ? Merci encore pour vos réponses et conseils.

Par **Marck.ESP**, le **23/12/2020 à 16:09**

Bonjour

Vous n'étiez donc pas informé du décès de vos parents,, ?

Par @VINCENTBINDER, le 23/12/2020 à 16:20

Je n'en ai été informé qu'en octobre 2019 concernant le décès de ma mère. Celui de mon père, j'en avais été informé en 2008 à l'occasion du décès d'une de mes sœurs, par le même généalogiste, qui m'affirmait à l'époque que ça faisait 5 ans que mon père était décédé alors que ça ne faisait que 2 ans. Le même généalogiste qui m'écrit en 2020 qu'au moment où il m'a envoyé le premier courrier, il ignorait l'existence d'une succession du côté de mon père...

Par youris, le 23/12/2020 à 17:36

bonjour,

en principe, un généalogiste agit sur demande d'un notaire pour rechercher des héritiers du défunt. Il est d'ailleurs payé par la succession concernée.

le généalogiste ne possède que les renseignements fournis par le notaire.

il n'est pas obligatoirement informé des autres décès.

salutations

Par @VINCENTBINDER, le 23/12/2020 à 18:44

" Le généalogiste ne possède que les informations fournies par le notaire". Mais c'est le généalogiste qui a procédé à l'inventaire des biens meubles et à l'estimation de la maison de mes parents.

" Il n'est pas obligatoirement informé des autres décès". Sauf que c'est le même qui, en 2008, m'avait contacté pour le décès d'une de mes sœurs et annoncé le décès de mon père.

Mais ma question principale n'était pas celle-là, mais de savoir si le notaire avait le droit de vendre la maison de mes parents sans nous avoir informé du montant de l'estimation et du prix de vente (si différent), ni sans nous demander si nous étions d'accord ou pas avec le prix estimé et/ou annoncé.

Par @VINCENTBINDER, le 23/12/2020 à 18:46

@youris

D'autant que lorsque j'appelle le notaire, celui-ci m'invite à me tourner vers le généalogiste, ce qui suppose que le généalogiste a bien toutes les informations.

Par **youris**, le **23/12/2020** à **20:36**

je suis surpris qu'un généalogiste soit chargé par un notaire de faire l'inventaire d'une succession et à estimer une maison, ce n'est pas son métier.

12 ans après je doute que le généalogiste se souvienne de vous.

seul un propriétaire peut vendre son bien, même un notaire n'a pas le droit, ni le pouvoir de vendre le bien d'autrui.

il manque des éléments dans vos messages

Par **@VINCENTBINDER**, le **23/12/2020** à **21:52**

C'est bien le problème. Il manque énormément d'éléments, mais je ne vous donne que ceux dont je dispose. En plus, concernant l'inventaire chez mes parents, un avait déjà été réalisé au décès de ma mère, puisqu'elle était sous tutelle et qu'à son décès, la tutrice avait obligation de réaliser un inventaire à remettre au juge avant la levée de la mesure de tutelle.

Par **bruno76170**, le **22/02/2021** à **19:34**

Bonjour, Si vous êtes certain de n'avoir jamais donné votre accord pour la vente de la maison de vos parents, vous pourriez interroger la chambre départementale des notaires dont dépend le notaire en question. Cette chambre pourra l'interroger, voire déclencher une inspection et vous renseignera sur la conduite à tenir.

Tenez nous au courant car il y a des faits surprenants dans ce que vous partagez sur ce forum.

Cordialement,

Par **@VINCENTBINDER**, le **22/02/2021** à **20:55**

Bonsoir, bruno76170

Je me suis sans doute mal exprimé dans la deuxième partie de ma publication, et je vais donc préciser.

Lorsque le généalogiste m'a envoyé l'avis de valeur et le formulaire pour donner mon accord,

cela des mois que le notaire avait proposé la maison à la vente.

J'avais donc donné mon accord, mais en émettant les réserves que voici :

1- Qu'en est-il des parts sociales que ma mère possédait dans une exploitation forestière dans l'Aude ? (La réponse, je la tiens de l'exploitant. L'exploitation a été liquidée en août dernier, mais comme malgré ses relances, le notaire ne lui avait jamais envoyé d'acte notarié, les parts sont tombées en vacance)

2 - Pourquoi la maison de mes parents a été estimée au prix du terrain et non pas au prix du bâti (dans cette commune, le prix au mètre carré est de 25€ du mètre carré, et le bâti, selon l'état, varie entre 300€ et quelques et 573€ du mètre carré)

3 - On me parlait de deux successions, mais au final, il n'est plus fait mention que d'une seule

Et je demandais aussi au généalogiste de remettre toutes les preuves de son travail qui justifiaient les 29% de commission), et pas seulement un extrait d'arbre généalogique

Evidemment, le généalogiste m'a répondu par courrier que, d'une part, le notaire n'avait pas eu connaissance de l'existence des parts sociales (étonnant, vu que je lui en parle depuis un an et que lui-même m'avait soutenu qu'il avait entrepris toutes les démarches pour réler cette affaire), que le notaire avait bien fait son travail en estimant la maison et les terrains de mes parents...

L'autre surprise, et non des moindres, est que le notaire en charge de cette succession est à Perpignan, ainsi que le généalogiste. Généalogiste qui, au moment où il s'est enfin décidé à faire estimer les biens de mes parents, devait se rendre sur place et consulter les agences immobilières, mais qui, dans les faits, a mandaté une succursale de Coutot-Roehrig plus proche du domicile de mes parents, succursale qui a fait non pas appel à des agences immobilières, mais à un deuxième notaire.

Merci en tout cas pour votre réponse et vos conseils. Je reviendrais vous tenir au courant si j'ai du nouveau