



Partage d'une succession petits-enfant/grands parents.

Par **Stefane**, le **21/11/2009** à **18:54**

Bonjour,

Je m'adresse a ce forum car je n'ai jusqu'à présent pas pu avoir de reponse claire et précise de la part du notaire qui s'occupe de la succession de ma grand mere.

Ma soeur et moi faisons partis de la succession de ma grand mere, mon grand pere et mon père étant décédés.

J'ai trois tantes qui ne s'entendent pas.

Une d'elle souhaiterait acheter la maison familiale, mais les deux autres font trainer la succession car un de mes cousins voulait acquérir le bien, mais un héritier direct ayant apparemment un droit prioritaire, cela qui ne plait pas a ses deux soeurs.

Nous avons par courrier tous tranchés sur un prix selon l'évaluation transmise au notaire. Ma tante acquéreur ayant par la suite surenchérit pour provoquer la vente.

Cependant, jusqu'à présent la transaction avec ma tante qui souhaite acheter ne se fait pas. Malgré mes demandes répétées au notaire de faire un point sur la situation de la succession.

Je prepare actuellement un courrier au notaire lui demandant de provoquer une rencontre entre héritiers pour un compromis de vente.

Si celle -ci n'aboutit pas, ma soeur et moi pensons sortir de l'indivision en ayant recours au TGI.

Cependant, les deux tiers des héritiers doivent apparemment être d'accord, mais étant donné que la succession est divisées en 4. Ma soeur et moi comptons nous pour une seule voix? Est il possible que ce recours auprès du TGI ne soit pas validés si notre voix a ma soeur et moi meme ainsi que ma tante acquéreur ne compte que pour 2, contre de mes 2 autres tantes?

Merci de votre réponse,
Cordialement.

Par **Stefane**, le **22/11/2009** à **01:13**

Il n'y a aucune réponse sur le lien que vous venez de me laisser.
Je constate que vous avez laissé le même lien à d'autres messages.

J'attends une réponse professionnelle, non un lien "publicitaire".

Merci de votre compréhension.

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/11/2009** à **10:34**

Bonjour, Stefane.

Effectivement, Cedric 75 n'est qu'un recruteur, et j'ai purgé son message -ainsi que les quatre autres, d'ailleurs, qu'il a laissés sur ce site.

Votre soeur et vous ne comptez effectivement que "pour une voix", puisque vous êtes appelés à la succession, non pas chacun "de votre chef", mais à la représentation de votre père prédécédé. Vous comptez donc pour la voix qu'il aurait eue.

Selon que ce sera une tante, ou un cousin qui achètera, l'opération sera qualifiée différemment:

- Si votre tante achète, ce sera juridiquement une opération de partage: en sa qualité d'héritière, elle est indivisaire, co-proprétaire de la maison, et se la verra attribuer contre soule.
- Si c'est un cousin, étranger donc à l'indivision, ce sera bien une "simple vente à un tiers".

Et en cas de vente d'une quote-part indivise à une personne qui n'est pas membre de l'indivision originelle (cousin), les co-indivisaires (dont la tante) bénéficient d'un droit de préemption.

Espérant que ma réponse sera jugée par vous comme étant suffisamment professionnelle,

Votre bien dévoué.

Par **Stefane**, le **23/11/2009** à **23:18**

Merci beaucoup de votre réponse!

Puis-je abuser de votre professionnalisme?

Si ma soeur et moi-même souhaitons présenter ce dossier de succession auprès du TGI pour mettre fin à l'abandon et à la dégradation des bâtiments depuis plus d'un an.

Quelle est la démarche à entreprendre et auprès de qui?

Quel devient le rôle du Notaire?

Cela comprend t'il l'ensemble de la succession, autrement dis: maison, comptes bancaires et terres agricole avec location de bail en cours?

Et enfin, cela permettra t'il rapidement l'acte de vente à ma tante acquéreur, meme si ses deux autres sœurs y restent opposées?

Autrement dis puisque notre voix compte pour une: 2 voix pour et 2 voix contre?

Bien cordialement,
Avec mes remerciements chaleureux.

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/11/2009** à **15:35**

Bonjour, Stefane.

Il suffit qu'un (seul) indivisaire (sans aucune condition de quorum) demande, adossé à 815 CC., à sortir de l'indivision, pour que personne ne puisse s'opposer à sa demande.

Votre tante candidate-attributaire, peut faire cette démarche devant le tribunal, par ministère d'avocat.

Le principe est que si l'indivision ne contient pas de biens divers, autres que des biens en nature impartageables; pour pouvoir "allotir", pour remplir de ses droits le demandeur, le tribunal ne peut qu'ordonner la vente (licitation) d'un de ces derniers biens, pour procurer à la masse indivise suffisamment de liquidités pour constituer les lots.

Ici se placera la demande de votre tante, de se voir attribuer la maison en nature, à charge pour elle de soulte à la masse, pour ramener la valeur du lot à elle attribué, à la valeur mathématique de ses droits (actif net divisé par branches d'ayants-droit).

En cas de difficultés quant aux évaluations, le juge commettra une expertise.

Le même juge, après avoir ordonné le principe de l'ouverture des opérations de comptes et partage, commettra un notaire pour y procéder.

Le projet de ce partage sera soumis à l'approbation des indivisaires:

- En cas d'accord (toutes discussions restant possibles), le partage sera signé amiablement; point final.
- Sinon, après avoir rédigé un procès-verbal de difficultés, le notaire renverra le dossier devant le tribunal.

D'autres rebondissements subséquents (demande de contre-expertise, voies de recours...) sont envisageables: on ne peut rien augurer alors des délais, péripéties et éventuelles complications d'une telle affaire. Les frais sont bien-entendu articulés sur ces éventuels événements.

Attendu le climat familial qui semble régner, un partage global et définitif -l'idéal serait à l'amiable, juste devant notaire et sans recours judiciaire- semble optimal : "Chacun ses billes et on n'en parle plus".

Que votre tante fasse miroiter devant les yeux des "réfractaires" les faits présentement développés, comme une "menace dissuasive" de s'engager dans une guerre nucléaire familiale.

Les dépenses militaires coûtent en effet fort cher.

Votre bien dévoué.