



Succession litigieuse

Par **bengaudou**, le **11/01/2024** à **17:15**

Bonjour a tous,

Je vous souhaite tout d'abord mes meilleurs vœux pour cette année 2024.

J'ai fait construire ma maison sur un terrain appartenant à mes parents en 2021.

Mon père n'a pas fait de donation du terrain à l'époque, et n'y connaissant rien je ne m'en suis pas préoccupé.

Mon père est décédé en juin 2023 d'un cancer des poumons fulgurant.

J'ai une sœur cohéritière ainsi que ma mère.

Il n'y a jamais eu de donation de mes parents à nous.

Mes parents avaient fait une donation au dernier vivant.

La patrimoine est le suivant:

Une maison avec terrain estimée à 315 000 euros.

Un second terrain ou j'ai fait construire ma maison estimée a 21500 euros.

J'ai trouvé une notaire que j'ai rencontré une première fois fin juin 2023, pour lui fournir les premiers documents nécessaires et de lui demander un devis pour ces émoluments.

Nous l'avons rencontré début aout 2023 avec ma sœur et ma mère pour débloquer les fonds des comptes de mon père, ensuite plus de nouvelles pendant 3 mois, toujours pas de devis.

Entre temps la banque de mes parents a viré le montant du Livret A de mon père sur le compte de ma mère mais celui de son PEL a été viré chez la notaire. (plus de 17 000 euros qu'elle a toujours en sa possession)

En novembre j'appelle trois fois en trois semaines pour avoir des nouvelles, sa secrétaire me dit qu'elle fera un point avec la notaire et me rappellera mais rien.

Je fais un mail de manière officielle début décembre pour me plaindre.

Elle finit par me rappeler en me disant qu'elle a trouvé une solution, que la succession sera close fin décembre.

Fin décembre rien, elle m'annonce début janvier, puis idem rien, je relance.

Enfin elle me donne RDV le 24 janvier pour clôturer la succession.

Elle dit maintenant avoir trouvé une solution, une fois ces fameux 6 mois pour régler la succession dépassée.

Elle nous demande des émoluments de 9800 euros sans nous avoir fourni de devis, et elle refuse de nous donner les détails avant signature.

Elle veut utiliser le texte que j'ai mis à la fin de mon message pour ne pas faire entrer ma maison dans la succession.

Nous n'avons pas des fonds importants et je suis très inquiet de la situation désormais.

C'est assez urgent car aujourd'hui elle dit vouloir me voir semaine prochaine car elle a soi-disant reçu des "informations nouvelles concernant les importants risques fiscaux liés à la construction de ma maison"

Ma maison est estimée à 139 000 euros.

Merci d'avance

"En principe en vertu des articles 552 et suivants du code civil traitant du droit d'accession et notamment l'article 553 du code civil qui édicte que « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé » ;

Cependant en vertu du dernier alinéa dudit texte il est prévu que « sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »

Par **Marck.ESP**, le **11/01/2024 à 19:03**

Bonjour et bienvenue

Le chiffre que vous annoncez, s'il comprend l'ensemble des prestations du notaire, semble correspondre à la réalité, demandez lui une facture détaillée.

Pour les biens, par quel professionnel, les évaluations ont-elles été réalisées ?

Ce qui est important c'est l'accord entre tous les ayants-droit pour que le partage se réalise en

tenant compte du terrain uniquement, que vous devriez recevoir.

Un rendez vous doit être organisé avec le notaire et toutes les parties.

Par **bengaudou**, le **11/01/2024** à **20:46**

Bonjour et merci pour votre réponse

La notaire ne veut pas me fournir de facture détaillée avant signature, il me semble que ce n'est pas légal ?

Les évaluations ont été effectuées par deux agences immobilières différentes, c'est une moyenne.

Donc vous pensez qu'il n'y a pas de risque a ne pas inclure ma maison dans la succession ?

Ma sœur, ma mère et moi-même sommes tous d'accord.

Je ferais une donation à ma sœur une fois ma mère décédée.

Merci

Par **Marck.ESP**, le **11/01/2024** à **23:37**

Vos parents sont propriétaires de votre maison en vertu du "droit du sol", le droit de la propriété. Le propriétaire du terrain est présumé être le propriétaire de tout ce qui est construit dessus, sauf preuve contraire.... Vous pouvez prouver que vous avez financé la construction de la maison et que vous avez un titre de propriété distinct pour la maison.

Recevez vous bien la fiscalité foncière ?

Le but est que seul le terrain soit comptabilisé à l'actif de la succession de vos parents et vous doit attribué, ce qui n'entraîne pas forcément un dédommagement de votre soeur, qui pourrait recevoir une part équivalente dans les successions parentales.

Je le renouvelle, c'est une question d'entente entre les parties et le notaire, mais le conseil d'un avocat ne serait pas inutile.

Par **bengaudou**, le **11/01/2024** à **23:48**

Bonsoir,

J'ai toutes les factures nécessaires pour prouver que j'ai intégralement financé la construction de la maison.

Mais je n'ai pas de titre de propriété pour le terrain.

Comme je vous le disais précédemment mon père n'a entrepris aucune démarche officielle

pour me léguer le terrain...
La fiscalité foncière est au nom de mes parents.
Au yeux des impôts la maison appartient à mes parents.
Merci

Par **Marck.ESP**, le **12/01/2024** à **12:38**

[quote]

J'ai toutes les factures nécessaires pour prouver que j'ai intégralement financé la construction de la maison.

[/quote]

Si cela ne permet pas au notaire de défalquer à concurrence de la valeur actualisée de la construction, alors il est important de voir un avocat en droit de la famille et des successions.

Par **youris**, le **12/01/2024** à **18:14**

bonjour,

si vous n'êtes pas satisfait de votre notaire, vous pouvez en faire à votre chambre départementale des notaires qui dispose d'un pouvoir disciplinaire.

voir ce lien :

[nouvelle-procedure-disciplinaire-des-notaires,](#)

salutations

Par **bengaudou**, le **13/01/2024** à **14:56**

Merci pour vos reponses je vais lui en faire part

Meilleurs voeux