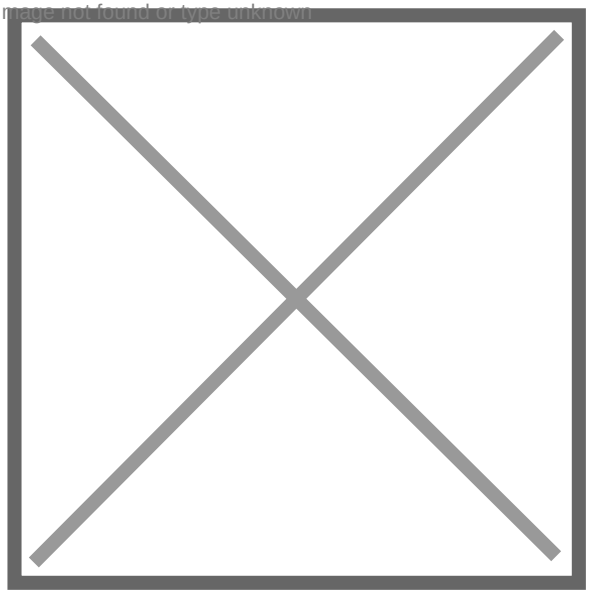
Image not found or type unknown



Compétences du notaire lors d'un partage

Par **larribois**, le **27/12/2019** à **13:31**

Bonjour,

Je voudrai savoir si, lors de la signature de l'acte authentique, pour la vente d'un bien immobilier détenu par plusieurs indivisaires, dont certains sont en pleine propriété et d'autres seulement nus-propriétaires,

1 - si le notaire a le pouvoir de calculer et de faire le partage de la somme entre tous les vendeurs ?

2 - si une seule personne conteste la façon dont c'est partagé, est-ce que le notaire refusera le partage et seul un juge du TGI pourra dire comment doit se faire le partage ?

3 - dans le cas où le notaire ne procède pas au partage (à cause d'une mésentente entre les indivisaires), si la somme reste bloquée sur le compte du notaire jusqu'à une décision de justice (partage judiciaire) ?

Merci.

Par **nihilscio**, le **27/12/2019** à **14:10**

Bonjour,

Le notaire n'a pas le pouvoir d'imposer quoi que ce soit. Il peut seulement refuser de rédiger

un acte qui serait illégal.

Si les parties ne sont pas d'accord, le conflit ne peut être tranché que par le tribunal.

Le notaire ne débloque une somme d'argent qui lui est confiée que s'il y a accord de toutes les parties intéressées.

Par **Tisuisse**, le **28/12/2019** à **10:00**

Bonjour,

Réponses détaillées à vos 3 questions.

1 - si le notaire a le pouvoir de calculer et de faire le partage de la somme entre tous les vendeurs ?

OUI et selon l'acte de propriété des indivisaires vendeurs, en fonction du pourcentage détenu par chacun des vendeurs.

2 - si une seule personne conteste la façon dont c'est partagé, est-ce que le notaire refusera le partage et seul un juge du TGI pourra dire comment doit se faire le partage ?

Le notaire ne pourra rien faire sans l'accord unanime de tous les indivisaires. Donc, si 1 indivisaire refuse, le partage ne se dera pas.

3 - dans le cas où le notaire ne procède pas au partage (à cause d'une mésentente entre les indivisaires), si la somme reste bloquée sur le compte du notaire jusqu'à une décision de justice (partage judiciaire) ?

OUI, le montant de cette vente est placé sur un compte séquestre à la CDC (Caisse de Dépôt et Consigntion) jusqu'à ce que les juges du TGI se soient prononcé puis que le jugement est devenu définitif (délais de recours achevés). Donc, si le récalcitrant Interjette appel puis se pourvoit en cassassion, cela peut durer des années.

Par **larribois**, le **30/12/2019** à **20:09**

bonjour,

[quote]
Donc, si le récalcitrant Interjette appel puis se pourvoit en cassassion, cela peut durer des années.

[/quote]
Est-ce que le réclacitrant, s'il fait obstacle au partage sans motif valable (mais pour nuire aux autres) pourra être sanctionné financièrement (remboursement des frais de procédures +

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

autres dommages, aux autres) ?

De quelle façon prouver au tribunal que le partage a été bloqué dans l'intention de nuire ?

Par **amajuris**, le **31/12/2019** à **10:37**

bonjour,

un héritier a le droit de ne pas être d'accord sur un partage successoral et pas forcément dans l'intention de nuire.

si vous allez devant le tribunal, ce sera à vous de prouver l'intention de nuire, si vous n'avez pas de preuves ou d'éléments relatf à une intention de nuire, c'est qu'elle n'existe pas vraiment.

si l'hérier est taisant et refuse de prendre parti, vous pouvez le sommer de prendre parti en application des articles 771 et s. du code civil.

voir ces liens:

http://www2.droit.univ-paris5.fr/atelier_clinique_juridique/wp-content/uploads/2018/07/Sommation-dopter-par-Morgane-Pace-et-Laura-Tayar-janvier-2018-VDEF.pdf

https://www.notretemps.com/argent/actualites-argent/heritier-bloque-succession-faire,i169907

salutations

Par **larribois**, le **31/12/2019** à **12:18**

bonjour,

[quote]
un héritier a le droit de ne pas être d'accord sur un partage successoral et pas forcément dans l'intention de nuire.

[/quote]
@AMAJURIS

Vous me donnez des références par rapport à un partage successoral, alors que dans le cas qui m'interesse il ne s'agit pas de ça, mais d'une vente d'un bien immobilier par des vendeurs indivisaires à un tiers.

Les indivisaires étant tous d''accord sur le prix de vente mais au moment du partage après cession du bien , un indivisaire menace de refuser de signer le partage proposé par le notaire (selon l'attestation immobilière qui précise la part de chacun et que le notaire a en main).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **31/12/2019** à **13:31**

vous écrivez dans votre dernier message " *un indivisaire menace de refuser de signer le partage proposé par le notaire* "

selon vos propres écrits, il s'agit bien d'un refus de signer le partage par un indivisaire et d'une vente d'un bien indivis.

Par **larribois**, le **31/12/2019** à **15:06**

bonjour,

oui c'est une vente (à prix connu et accepté par tous) à partager et non pas un héritage à partager (avec déclaration fiscale ...droits de succession .... testament etc...)

Par **nihilscio**, le **23/03/2020** à **20:03**

[quote]
c'est une vente (à prix connu et accepté par tous) à partager

[/quote]
Comme il était précisé dans une seconde discussion ouverte ces derniers jours et subitement effacée aujourd'hui, c'est plus compliqué. Le bien vendu est démembré entre nue-propriété et usufruit. Or l'acte de vente ne mentionne qu'un prix global sans que ne soient détaillées prix de la nue-propriété et prix de l'usufruit. L'acte est profondément vicié. Il est nul en l'état.

[quote]
si le notaire a le pouvoir de calculer et de faire le partage de la somme entre tous les vendeurs ?

[/quote]
Non, il peut conseiller mais il ne peut décider à la place de ses clients.

[quote]
si une seule personne conteste la façon dont c'est partagé, est-ce que le notaire refusera le partage et seul un juge du TGI pourra dire comment doit se faire le partage ?

[/quote]
Il s'agit en fait d'un des nus-propriétaires qui n'est pas d'accord avec l'estimation du prix de l'usufruit proposé par le notaire. Soit un accord intervient entre les nus-propriétaires et l'usufruitière, soit la vente est annulée, ou, plutôt, elle ne peut aboutir parce qu'elle n'a pas été valablement conclue. Il n'y a pas d'autre alternative. Le juge ne peut imposer un prix à l'usufruitière qui peut très bien décider de conserver son usufruit.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **larribois**, le **24/03/2020** à **12:04**

bonjour,

[quote]
Or l'acte de vente ne mentionne qu'un prix global sans que ne soient détaillées prix de la nue-propriété et prix de l'usufruit. L'acte est profondément vicié. Il est nul en l'état[/quote]
Pas du tout.

Le notaire ayant établi l'acte m'indique qu'il n'avait pas lieu d'y détailler les valeurs usufruit et nus-propriétés.

Il s'agit d'un conflit entre les vendeurs pour la distribution du prix de la vente et qui ne concerne pas l'acheteur donc la vnete est légale

Par **nihilscio**, le **24/03/2020** à **12:53**

[quote]
Le notaire ayant établi l'acte m'indique qu'il n'avait pas lieu d'y détailler les valeurs usufruit et nus-propriétés.[/quote]
Il a tort. Tout simplement. Il pensait pouvoir décider à la place de ses clients.
Malheureusement pour lui, l'un d'eux n'est pas d'accord.

[quote]Il s'agit d'un conflit entre les vendeurs pour la distribution du prix de la vente et qui ne concerne pas l'acheteur donc la vnete est légale[/quote]
Un exemple fictif pour vous faire comprendre où est le problème.

Martin et Gérard sont chacun propriétaires d'un appartement qu'ils souhaitent vendre. Il se trouve que Robert est intéressé par le deux. Ils se réunissent tous trois et passent un contrat de vente disant en substance que Martin et Gérard cèdent les deux appartements à Robert pour le prix global de N euros.

Mais problème lors du partage du prix de vente : Martin pensait à un partage 50 / 50 alors que Gérard exige 60 / 40. Comment s'en sortir ? Soit ils finissent par se mettre d'accord, soit la vente est abandonnée. Ce n'est pas un juge qui décidera à leur place. Le juge ne pourra que constater qu'**en l'absence d'accord sur le prix de chacun des deux biens en vente**, la vente n'est pas parfaite.

Un démembrement de propriété n'est pas une indivision.

Une indivision est un bien possédé par plusieurs.

Un démembrement de propriété est la création de deux propriétés distinctes sur un même bien.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **larribois**, le **24/03/2020** à **13:07**

[quote]
Une indivision est un bien possédé par plusieurs[/quote]

Concernant un bien immobilier, une indivision est forcément à la fois un bien immobilier démembré et un bien immobilier possédé par plusieurs !

Est-il possible sur ce forum d'avoir des jurisprudences concernant un conflit de partage (ou de distribution) du produit d'une vente entre indivisaires ?

Inutile de mettre en cause l'incompétence des notaires dans la rédaction des actes car les notaires respectent scrupiuleusement des protocoles de redaction des actes de vente lorsque les vendeurs sont des indivisaires et lorsque le bien est démembré (biens provenant de succession) .

Ma question n'est pas là ! ! !

Par **nihilscio**, le **24/03/2020** à **15:14**

Vous pouvez lire ceci : https://www.aurep.com/newsletters/la-repartition-du-prix-de-cession-dun-actif-demembre/

notamment : *La règle est désormais clairement énoncée. La vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété réalise en fait deux ventes distinctes au profit du même acheteur, vente du droit d'usufruit d'une part, vente du droit de nue-propriété d'autre part, dont les prix respectifs doivent être précisés.*

et :

*Oubliant, **le plus souvent volontairement, que l'article 669 du CGI n'a qu'un usage exclusivement fiscal, certains notaires** (lorsqu'il s'agit de biens immobiliers et fonciers), dans un souci essentiellement « pratique », que l'on veut bien comprendre, proposent une répartition du prix d'achat, entre les cédants, calée sur le barème proposé par le législateur fiscal. Par un usage trop répétitif de ce barème, on en est venu parfois à considérer que ce barème est la référence (bien utile). Une quasi-obligation.*

Si l'emploi de ce barème n'est pas impossible, faut-il encore que ceux à qui il est proposé d'y recourir aient été informés :
– d'une part, qu'il s'agit d'une faculté et certainement pas d'une obligation ;
– d'autre part, qu'il propose une répartition du prix parfois éloignée de la vraie valeur des droits démembrés
– enfin, qu'il est incapable de fournir une réponse en présence à d'usufruits successifs.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **larribois**, le **24/03/2020** à **17:21**

merci.

que signifie ceci dans l'article du lien ?

[quote]
La loi du 23 juin 2006 a codifié cette règle de la répartition du prix de cession d'un actif démembré dans l'article 621 su Code civil : « *En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties* ***pour reporter l'usufruit sur le prix*** **».**

[/quote]

Par **nihilscio**, le **24/03/2020** à **17:51**

Le report de l'usufruit sur le prix est la remise intégrale du produit de la vente à l'usufruitier afin qu'il le place et bénéficie des produits du placement sans pouvoir entamer le capital. On parle alors de quasi-usufruit. C'était l'emploi naturel du produit de la vente lors de l'entrée en vigueur du code civil sous le Premier Empire.

Par **morobar**, le **24/03/2020** à **18:03**

Bonjour,

au passage:

[quote]
Concernant un bien immobilier, une indivision est forcément à la fois un bien immobilier démembré et un bien immobilier possédé par plusieurs !

[/quote]
Pas du tout.

Lorsque les usufruitiers sont trépassés, l'indivision subsiste mais pas l'usufuruit.

Par ailleurs dans le cadre d'une succession sans usufruit, il peut exister une foultitude de biens en indivision sans aucun usufruit.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés