



Problème succession sur bien immobilier squatté

Par **nadine93**, le **29/07/2012** à **16:17**

Bonjour,

Après de nombreuses recherches sur ce forum ainsi que sur d'autres, je n'ai pas trouvé de solution à mon problème, je viens donc vous exposer mon cas :

Je viens d'apprendre que je suis héritière d'un BIEN en Seine-Saint-Denis.

Il ne devait s'agir que d'un terrain de 13 m x 40.

En fait il s'agit d'un terrain avec façade de 13 m donnant sur la rue et où sont installés un commerce et des logements occupés (depuis... ?).

Sur le reste du terrain (à l'arrière) une habitation en ruine après un incendie (murée par la mairie) et des box de parkings utilisés.

Le tout d' une surface de + de 600 m².

Depuis qu'ils ont découvert que je suis la seule héritière de ce bien, les impôts me harcèlent et me menacent d'une saisie sur salaire de plus de 10000 € au titre d'arriérés d'impôts fonciers et la mairie me réclame près de 8000 € pour avoir effectué des travaux de sécurité suite à l'incendie sur le bien qui s'est effondré .

De plus, si j'engage une procédure, il me faudra rajouter à ces frais, ceux des droits de successions, du notaire et peut-être d'un avocat pour saisir la justice afin de déloger les squatteurs.

Je n'ai pas de gros moyens et je ne sais que faire pour :

-savoir si je dois accepter ce bien.

-vendre ce bien en l'état : cela est il possible et qui serait susceptible de me l'acheter ?

- expulser les squatters en cas de vente du bien.

Je viens vers vous parce que je ne sais pas comment régler mon problème, ni si j'ai les moyens de le régler, ne disposant pas des sommes importantes qu'il me faudra probablement déboursier.

Je me demande donc si cela vaut la peine d'accepter ce bien avec tous ces problèmes (mais ai-je le choix ?), et si je le fais, comment remédier à tout cela ?

Je vous remercie vivement de vos réponses.

Par **trichat**, le **29/07/2012 à 16:56**

Bonjour,

A quel titre êtes-vous héritière?

Depuis combien de temps le savez-vous?

Avez-vous une évaluation -même approximative- de la valeur de ce bien immobilier?

Existait-il des dettes contractées par la personne dont vous seriez l'héritière?

Ces questions étant posées, vous devez effectivement vous interroger sur l'opportunité d'accepter cette succession.

Deux options s'offrent à vous, dans le doute :

1) vous renoncez à cette succession, et n'avez rien à régler, ni à la mairie, ni à l'administration des finances publiques;

2) vous acceptez la succession à concurrence de l'actif net : c'est-à-dire qu'une balance sera faite entre la valeur des biens et les dettes. Sans entrer dans les détails, il s'agit d'une procédure compliquée, qui requerra sans doute l'assistance d'un avocat (donc honoraires à votre charge); mais les risques sont limités, puisque dans tous les cas, vous n'aurez à régler que les créances à hauteur de la valeur des biens. Mais vous disposez d'un délai assez court pour faire la déclaration de cette option au greffe du TGI d'ouverture de cette succession.

Toutefois, compte tenu de la situation que vous décrivez (mauvais état, squatt), il sera difficile de trouver preneur, sinon éventuellement la mairie!

Voilà quelques éléments pour vous permettre d'affiner votre réflexion.

Cordialement.

Par **nadine93**, le **29/07/2012 à 19:48**

Tout d'abord MERCI de prendre le temps de me répondre.

je suis la seule héritière en ligne directe. Le bien appartenait à mon grand père qui n'avait qu'une fille ma mère qui elle même n'avait qu'une fille MOI la seule restant ...(la succession de mon grand père à ma mère n'a pas été faite tout le monde ignorant que ce bien existait)

j'en ai été informée par les impôts lorsqu'ils m'ont informé que je devais une grosse somme pour un bien que je ne connaissais pas ; j'ai débuté mes recherches mais malheureusement

les archives de BOBIGNY ayant brûlé, personnes ne pouvait m'aider pour retrouver l'acte de propriété et ainsi vérifier si j'étais bien héritière de ce bien (j'ai réussi à faire patienter les impôts jusque là car je les avais informé que rien ne prouvait que mon grand-père avait été propriétaire du bien ...).

C'est finalement la mairie du lieu du bien qui vient de trouver une copie de l'acte désignant mon grand-père comme propriétaire...j'ai donc contacté le notaire que je dois rencontrer fin de cette semaine et qui m'a demandé de faire estimer le bien , ce qui va également être fait fin de cette semaine.

il n'y a pas de dette.

Ce qui me freine sur ce bien c'est que je ne connais absolument pas le coût des procédures pour faire évacuer les squatteurs après plus de 20 ans !!! et si effectivement un acheteur potentiel serait intéressé par ce bien.

je ne sais pas s'il serait possible de demander au notaire de payer l'intégralité des frais(impôts, mairie, coûts d'avocat et d'expulsion) sur la vente du bien ?

Mais si le bien ne se vend pas : comment cela se passe t'il ?

peut-être dois-je demander à un investisseur s'il serait intéressé par ce bien ?

Si vous avez des informations à me donner, merci beaucoup pour votre aide, car j'avoue que je suis un peu hésitante par le côté financier du problème rencontré...

MERCI

Par **trichat**, le **29/07/2012** à **20:42**

Bonsoir,

Situation compliquée : votre mère est-elle décédée? Si oui, avez-vous accepté sa succession? Et est-elle close?

Depuis quand êtes-vous informée que vous êtes potentiellement héritière de votre grand-père?

La réponse à toutes ces questions est importante, car si vous décidiez de renoncer, vous disposez d'un délai pour le faire. Et si ce délai est dépassé, vous serez considérée comme acceptant le seul bien provenant de votre grand-père.

Il est évident qu'une évaluation rapide de ce bien est indispensable pour vous permettre de décider en toute connaissance.

Si vous acceptiez ce bien et que vous décidiez de le vendre, si possible, à un promoteur ou un professionnel de l'immobilier, ne vous préoccupez pas du problème posé par le squatt. Le nouvel acquéreur trouvera la solution.

La question à laquelle vous devez répondre est la suivante : le montant que je peux récupérer de la vente de ce bien couvrira-t-il le coût des travaux réalisés par la mairie, les arriérés d'impôts fonciers, les frais de notaire et éventuellement les droits de succession.

Si oui, vous pouvez tenter l'expérience.

Si non, il vaut mieux renoncer à cette succession (si vous êtes dans les délais), qui pourrait n'être qu'un cadeau empoisonné.

Cordialement.

Par **nadine93**, le **29/07/2012** à **21:45**

re-bonsoir

oui ma mère est décédée et la succession était close , il s'agira donc d'un ajout à succession avec droits à payer sans réduction fiscale

j'en suis informée par les impôts depuis 2 ANS mais RIEN ne pouvait le confirmer jusqu'à maintenant.

Si j'étais certaine de trouver acquéreur en un professionnel de l'immobilier je pense que cela serait intéressant , mais je vais attendre effectivement les calculs du notaire et des agences après l'estimation du bien pour prendre une décision qui je l'espère me sera positive ...

je vous remercie encore pour vos conseils, et vous souhaite une bonne soirée

Par **nadine93**, le **04/08/2012** à **17:03**

Bonjour

LE CAS EST PLUS COMPLIQUÉ QUE JE NE PENSAIS.

J'ai hérité de maman il y a 5 ans et j'ai accepté la succession.

Depuis les impôts me réclament des arriérés d'impôts fonciers sur un bien situé à AUBERVILLIERS dont je n'avais pas connaissance.

Sur le cadastre la parcelle fait 133 m².

Malheureusement il n'y a pas de possibilité d'obtenir l'acte de propriété à ce jour car les archives ont brûlé.

Il n'y a donc aucune preuve que je sois héritière du bien.

En faisant des recherches, un notaire a fini par trouver un acte de propriété datant de 1920 concernant une parcelle totale de 680 m² dont fait partie la parcelle des 133 M², et qui est au nom de mes **ARRIÈRES GRANDS-PARENTS**.

Donc entre temps il y a eu des ventes ou cessations d'une partie ou totalité du bien.

Les impôts me harcèlent et me menacent d'une saisie sur salaire car mon grand-père est la dernière personne connue à avoir payé la taxe foncière.

AUCUNE SUCCESSION n'est connue et je ne sais comment obtenir des informations dans la mesure où la chambre des notaires n'a pas de fichier qui référence les ventes de biens.

Suite à un rendez vous avec mon notaire, son seul conseil est d'engager un généalogiste (une somme colossale que je ne pourrais pas assumer) pour retrouver tous les successeurs éventuels, puis qu'il envoie des courriers à chacun qui devra répondre et donner son accord pour vendre le bien afin de payer les dettes **(tout ceci à mes frais)**.

Sachant qu'une branche est en Italie ET qu'il n'y a rien de certain pour la suite à donner à cette démarche puisque cela ne donne pas d'acte de propriété (toujours OBLIGATOIRE AU

NOTAIRE).

[s]Le problème n'est pas aujourd'hui de trouver comment vendre le bien mais d'arriver à savoir comment obtenir l'acte de propriété de ces 133m².[/s]

S'il n'y a pas de possibilité pour trouver cet acte, il m'a été conseillé de saisir le MÉDIATEUR DE LA RÉPUBLIQUE via l'un de ses délégués.

Auriez vous des informations sur son rôle et son autorité sur ce cas précis ?

MERCI BEAUCOUP POUR VOTRE AIDE car j'avoue que je craque (depuis 4 ans cela devient infernal...).

Par **trichat**, le **04/08/2012 à 18:03**

Bonsoir,

Vous confirmez ce que je pressentais dès mon premier message. Cette situation est pour le moins ambiguë.

A l'instant où je vous répons et compte tenu de votre message de ce jour, qui dit que vous êtes propriétaire?

S'il s'agit des services fiscaux, il faut qu'ils en apportent la preuve. Et comment pourraient-ils le faire, s'il n'existe aucun acte authentique (c'est-à-dire notarié) concernant l'origine de propriété.

J'ai appris tout au long de ma vie professionnelle à me méfier des évidences détenues par d'autres : ne croyez-vous pas qu'il y a une "arnaque" pour vous faire payer des taxes foncières, des réparations sur une ruine?

Je réitère le conseil que je vous avais précédemment donné : renoncez à cette pseudo-succession. En effet, pensez-vous couvrir tous les frais, charges, impôts,... avec une ruine de 133 m2? Personnellement, je ne le crois pas. Surtout si vous devez faire appel à un généalogiste pour retrouver des membres de votre famille vivant en Italie.

Ce que vous devriez faire, c'est :

1) adresser au notaire une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par laquelle vous l'informez de votre renonciation à cette pseudo-succession ; vous devez également en faire la déclaration au greffe du tribunal de grande instance de votre lieu de résidence.

2) adresser à la direction des finances publiques de votre département une lettre recommandée avec avis de réception en leur demandant de vous fournir la preuve que vous seriez propriétaire de cette ruine. La réponse va se faire attendre.

Concernant le médiateur de la République ou son délégué départemental, je ne sais pas ce qu'il peut vous apporter. Il peut intervenir lorsqu'il y a litige avec une administration. Est-ce le cas?

Les services fiscaux vous ont-ils mis en demeure de payer les taxes foncières pour une ruine, dont rien ne prouve que vous en êtes propriétaire, par lettre recommandée?

Que pensez-vous de cette démarche? N'est-ce pas le meilleur moyen pour vous sortir de

cette fâcheuse situation, qui pourrait vous coûter fort chère?

A vous lire plus tard,
Cordialement.

Par **nadine93**, le **05/08/2012** à **13:27**

Bonjour et merci de votre réponse rapide et de votre intérêt concernant mon cas épineux.

Vous avez assez bien cerné mon problème, personne ne peut dire à l'heure actuelle si je suis ou non propriétaire de ce bien.

Le seul acte qui existe est celui de mon arrière grand-père (dont je ne suis pas l'unique héritière) et il concerne une plus grande parcelle que celle qui nous intéresse (qui a peut être été cédée ou vendue depuis, personne ne le sait...).

Vous me conseillez deux points :

"1) adresser au notaire une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par laquelle vous l'informez de votre renonciation à cette pseudo-succession ; vous devez également en faire la déclaration au greffe du tribunal de grande instance de votre lieu de résidence."

Malheureusement, j'ai déjà accepté la succession (et celle ci est close depuis 5 ans) et cela avant d'avoir connaissance de ce bien "à problèmes".

En fait, c'est depuis que j'ai accepté la succession de ma maman que la direction des finances publiques me réclame les impôts et arriérés qui concernent ce bien.

"2) adresser à la direction des finances publiques de votre département une lettre recommandée avec avis de réception en leur demandant de vous fournir la preuve que vous seriez propriétaire de cette ruine. La réponse va se faire attendre."

A chaque courrier que je reçois, j'envoie en réponse une lettre RAR en indiquant que rien ne prouve que je suis propriétaire de ce bien. Mais cela n'arrête en rien la procédure de "mise en recouvrement des sommes dues".

Y a-t-il une loi ou un décret stipulant que la direction des finances publiques doit apporter la preuve que je suis bien propriétaire? Si oui il me serait grandement utile.

Les lettres des impôts sont de plus en plus pressantes et dans la dernière, il est précisé pour la première fois "l'origine" de la créance :

"Héritière de Mme **** (ma maman) décédé le **/**/2005 elle même héritière de Mr **** (mon grand-père) décédé le **/**/1981".

Donc, pour les impôts, le fait que mon grand-père ait réglé la taxe foncière engage ses successeurs sur cette dette.

Merci encore pour le temps que vous consacrez à m'apporter votre aide.

Par **trichat**, le **06/08/2012** à **14:27**

Bonjour,

J'ai relu vos messages et les différentes réponses que j'y avais apportées.

Je vais essayer de recentrer ma réponse sur les différentes questions qui se posent dans cet imbroglio:

1) Vous avez accepté la succession de votre maman décédée il y a 5 ans; le bien qui est l'objet du problème actuel ne figurait pas dans sa succession; si vous en aviez eu connaissance lors de l'ouverture de sa succession, l'auriez-vous accepté?

2) Votre maman avait-elle elle-même accepté la succession de ses propres parents et le bien en question avait-il été inscrit à l'inventaire de ladite succession? Apparemment, non. Quel délai s'est-il écoulé entre le décès de votre maman et celui de son père (votre grand-père qui aurait été le dernier à payer les impôts fonciers)?

Les réponses à ces questions pourraient conduire à considérer que ce bien est sans maître depuis plus de 30 ans, auquel cas vous n'auriez pas à vous prononcer sur votre éventuel droit de propriété. Ce qui à mon avis, réglerait ce problème qui risque fort de vous occasionner de nombreux soucis, en particulier financiers.

Il est bien évident que ce type de situation n'est pas fréquent.

Ci-dessous, un lien vers le site de Notaires de France qui explique ce cas particulier:

<http://www.notaires.fr/notaires/biens-sans-maitre-et-successions-en-desherence>

3) Concernant la taxe foncière, je suppose qu'elle est établie pour la catégorie des propriétés bâties. D'ailleurs, les taxes foncières qui vous sont réclamées, ont-elles été envoyées à votre adresse personnelle?

Si oui, je vous conseille d'en prendre copies et de retourner les originaux au service des finances publiques émetteur. Et par un courrier recommandé avec AR, vous leur rappellerez que vous n'êtes pas propriétaire du bien situé àCi-dessous, adresse du site du gouvernement rappelant les conditions d'assujettissement à la taxe foncière:

http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/particuliers.impot?espld=1&impot=TFB&pageId=part_impot_t

Compte tenu des sommes en jeu, du doute sur la consistance réelle de ce bien (superficie attenante au bâtiment en ruine), je vous conseille de retenir la solution qui ne vous reconnaîtrait pas comme propriétaire de ce bien (inexistence d'acte confirmant vos droits réels, bien sans maître). Maintenez le principe de courriers en recommandé avec avis de réception au service des finances publiques et au notaire.

A ce stade, une consultation juridique chez un avocat spécialisé en droit des successions permettrait de clarifier cette situation et de lever toutes ces ambiguïtés.

Cordialement.

Par **nadine93**, le **06/08/2012** à **21:10**

bonsoir

oui il s'agit réellement d'un imbroglio...

1- pour répondre à votre question : NON ce bien n'était pas notifié dans la succession de ma maman
j'aurai accepté ce bien uniquement si j'en avais été l'unique propriétaire (et en ayant un acte de propriété en bonne et due forme)

2- Mon grand père est décédé en 1981 et maman en 2005, soit plus de 23 ans et à aujourd'hui cela fait + de 30 ans

3- OUI la taxe foncière est sur le bien bâti mais le bien est bâti sur la totalité du terrain des 133 m²
cette taxe m'est envoyée à mon adresse personnelle

le bien est estimé à 85 000 € à ce jour en ruine...

je vais suivre votre conseil et prendre contact dès début septembre avec un avocat spécialisé.
je me permettrais alors de revenir vers vous car vos conseils me sont précieux.

je vous remercie encore de prendre de votre temps pour m'apporter votre aide,
merci encore

Par **trichat**, le **06/08/2012** à **21:53**

Bonsoir,

J'ai consulté de nombreux sites qui donnent des informations juridiques.

Il y en a un qui est celui d'un cabinet d'avocats parisiens, dont l'adresse est la suivante:

<http://www.heritage-succession.com/>

Peut-être qu'ils pourraient vous apporter une vraie réponse à votre imbroglio. (je n'ai aucun intérêt dans ce cabinet, mais il y a de nombreuses études rédigées et consultables de très bonne qualité)

Bonnes vacances.

Par **macmanara**, le **24/04/2014** à **10:02**

Bonjour Nadine93, contactez moi à l'adresse suivante : xxxxxx@xxxxxx.fr, je serai intéressé par votre bien. Bien cordialement

Bonjour,

Par mesure de sécurité, il est demandé de ne pas donner son mail directement dans le forum, la messagerie privée est à disposition.

Merci.

Par **aguesseau**, le **24/04/2014** à **17:53**

le message de nadine date de 2 ans !