



quelles sont les obligations du notaire ?

Par **choumich**, le **21/07/2020** à **13:29**

Bonjour,

Les faits :

Nous sommes deux frères. Nos parents sont décédés et il y a litige à la succession. Nos parents nous ont acheté, il y a longtemps (+ de 20 ans) à chacun des parcelles de bois. Actes réalisés chez notaire avec donation à chaque acte. Seule une de ces parcelles appartenant mon frère était grevée d'un usufruit car il y avait de très gros chênes sur cette parcelle et les parents souhaitaient que ces arbres restent pour la beauté de la parcelle. Mon frère (propriétaire de cette parcelle), a fait abattre ces gros chênes sur cette parcelle mais n'a pas réglé l'usufruit (cela remonte à une dizaine d'années). Il a reconnu cela devant le notaire en annonçant une somme d'environ 10.000 € et n'entend pas régler l'usufruit auquel il était astreint (écrit sur son acte d'achat). Il refuse de présenter les factures de la vente des grumes, et prétend les avoir détruites.

Suite à l'achat des différentes parcelles, les parents avaient fait une donation partage entre nous deux, afin de rééquilibrer les comptes. Les prix étant différent sur chaque parcelle. Dans cette donation partage, cette parcelle avec usufruit a subi une décote par rapport au prix d'achat de 5.500 € en ma défaveur. L'usufruit n'ayant pas été payé et ne sera pas payé, j'ai demandé au notaire (comme conciliation) le remboursement de la valeur de la décote pour compenser. J'ai proposé que cette somme soit prélevée sur la succession. S'il n'y avait pas eu cet usufruit, les parents se seraient acquitté de cette somme lors de la donation partage et j'aurai perçu 5.500 € de plus lors de cette donation partage. Le notaire dit qu'il me faut prendre un avocat pour régler ce litige.

Je ne comprend pas le rôle du notaire, car c'est chez lui que sont réalisés les actes officiels. Je ne pense pas que son rôle se limite seulement à encaisser des fonds pour son compte et

celui de l'Etat lors des transactions.

Mes questions :

- Quelles sont les obligations de ce notaire face a cette situation ?
- Y a-t'il dans vos livres de droit, un texte avec un n° ou alinéa, qui indiquerait qu'il doit procéder au recouvrement de cet usufruit ?
- Ma demande conciliation est elle recevable ?

Je n'ai ni les moyens ni le temps de prendre un avocat et le notaire le sait très bien.

Merci à vous d'avoir pris le temps de me lire.

Pouvez vous m'éclairer, me conseiller, car vous êtes neutre dans ce litige

?

Cordialement.

Par **amajuris**, le **21/07/2020 à 18:42**

bonjour,

ce n'est pas le rôle d'un notaire de trancher un litige, seul un juge a ce pouvoir.

si un accord n'est pas possible entre héritiers, il faudra demander au tribunal judiciaire de trancher ce litige, l'avocat est obligatoire.

si vous avez peu de moyens , vous pouvez obtenir l'aide juridictionnelle.

salutations

Par **choumich**, le **24/07/2020 à 18:05**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, mais je ne peux pas bénéficier d'une aide juridique gratuite.
Combien coute un avocat SVP ?

Les problèmes s'accroissent car j'ai découvert que mon frère a mis la maison de nos parents en vente chez le notaire sans me consulter ni même m'informer, le Notaire ne m'a pas informé non plus. Nous avons convenus, mon frère et moi, avant le conflit, de ne mettre la maison en vente qu'après le règlement de la succession et quand la maison serait vide.

Ma question :

Etant mis devant le fait accompli et n'ayant rien signé, puis-je m'opposer à la vente tant que la succession n'est pas réglée (pour faire pression uniquement) ? J'ai peur qu'une fois la maison vendue, le notaire referme le dossier de la succession, il a déjà évoqué cette Hypothèse.

Merci à vous.

Par **amajuris**, le **24/07/2020** à **20:13**

bonjour,

si vous êtes propriétaire de cette maison en indivision, elle ne peut pas être vendue sans votre accord peu importe ce que raconte votre notaire.

les honoraires d'un avocat dépendent essentiellement des demandes de son client.

salutations

Par **choumich**, le **25/07/2020** à **06:30**

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Après réflexion, pour le problème de l'usufruit non payé par mon frère, il n'y a pas d'autre preuve que sa parole chez le notaire où il a reconnu, devant ce dernier, ne pas s'être acquitté de cette obligation. Donc aller en justice sur des paroles n'est pas sérieux.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **25/07/2020** à **08:30**

Bonjour,

Avant d'aller plus loin dans vos recherches et vos démarches, contactez votre Chambre Départementale des Notaires et allez leur demander conseils, elle organise des consultations juridiques gratuites pour tout ce qui concerne les successions. Coordonnées de cette Chambre sur internet.

Par **choumich**, le **25/07/2020** à **13:16**

Bonjour,

Merci pour cette info, je vais me renseigner.

Cordialement

Par **goofyto8**, le **25/07/2020 à 13:51**

bonjour,

[quote]

Les problèmes s'accroissent car j'ai découvert que mon frère a mis la maison de nos parents en vente chez le notaire sans me consulter ni même m'informer, le Notaire ne m'a pas informé non plus.

[/quote]

Cette situation est totalement invraisemblable car juridiquement ce n'est pas possible.

Le notaire, agissant comme agent immobilier ne peut mettre en vente un bien qu'après signature d'un mandat par tous les propriétaires du bien.

Par **choumich**, le **25/07/2020 à 19:37**

Bonjour,

Moi aussi je pensais cela, mais il y a bien l'affichette du notaire sur la maison à vendre et, vu que mon frère a coupé les contacts, je ne peux en savoir plus, j'attends la démarche du notaire.

En plus de ces faits, il y a eu de la part de mon frère, des mensonges pour s'accaparer une partie de l'héritage (requête de salaire différé) qu'il a prétendu non payés. J'ai pu démontrer au notaire que ce n'était que des mensonges et qu'avec ces mêmes mensonges il a réussi à soutirer 10.000 € aux parents en 2016, en leurs affirmant qu'ils ne l'avaient pas déclaré correctement (il a été ouvrier agricole après la scolarité dans la ferme de mes parents en attendant de trouver un emploi).

Là aussi, mensonge facile à démontrer car il n'a eu qu'un seul employeur et n'a pas acquis, avec cet employeur, assez de trimestres ni les 4 trimestres avant 20 ans obligatoire pour la retraite anticipée pour pouvoir partir à la retraite à 60 ans.

Il a obtenu sa retraite à 60 ans (en 2016) donc les 4 trimestres avant 20 ans et ceux qu'il lui manquaient n'ont pu être cotisés que par les parents.

J'ai retrouvé une trace des 10.000 € sur le carnet de compte de mes parents que j'ai montré au notaire et démontré que tout n'était que mensonge.

Mon frère a, de ce fait, renoncé à sa requête et exclut tout contact avec moi.

Vous comprendrez peut être mieux la situation pour laquelle je souhaiterai qu'il s'acquitte de sa dette (l'usufruit sur sa parcelle de bois) car une dette + 10.000 € obtenu par ruse (avec des mensonges) ça n'arrange pas nos relations.

C'est pour ça que je ne comprend pas le notaire car j'ai proposé un compromis que je pense profitable envers mon frère pour rééquilibrer les comptes et faire la paix mais pas de réponse.

Merci d'avoir pris le temps de me lire.

Par **Tisuisse**, le **26/07/2020** à **06:39**

La seule solution pour régler ce différent est de demander au Juge de trancher, ce n'est pas le rôle du notaire.

Par **choumich**, le **26/07/2020** à **08:16**

Bonjour,

La justice est un monde inconnu de ma part et c'est ce qui me fait peur.

Je ne sais pas combien ça va me couter, combien de temps cela va durer, bref l'inconnu....

cordialement

Par **choumich**, le **28/07/2020** à **16:43**

Bonjour,

mes craintes sont ses mensonges, il est capable de dire au juge qu'il a payé son usufruit en espèce aux parents et comme c'est improuvable.....

cordialement