



vente parcelle forestière en indivision avec oubli d'actes de propriété et de succession

Par **Plume31**, le 20/10/2024 à 10:24

Bonjour,

j'ai reçu en héritage (avant ma majorité / accepté par mes parents) **en indivision, une parcelle d'environ 50 ares** d'une valeur approximative de 600€ au plus, **sans pour autant avoir de titre de propriété** (ni les autres indivisaires). C'est un bien qui a été donné au concubin de ma grand-mère paternelle (appelé Mr.B.), par son père avant 1956. Les seules mentions du fait que je sois indivisaire, sont :

- l'acte de succession du concubin de ma grand-mère
- le relevé des "parcelles présuimées appartenir à " du cadastre

Mr.B avait 2 soeurs : Mlle B1. épouse devenue Mme J. et Mlle B2 épouse devenue Mme X

D'après les informations dont nous disposons, **nous serions 4 indivisaires** : mon frère, le mari de Mme J., et moi. Nous sommes chaque année tenus d'assurer les frais d'entretien de cette parcelle qui borde une route.

Mme X est décédée en 2008, sans enfant. Son mari était son seul héritier, mais la parcelle forestière n'a pas été mentionnée dans l'acte de succession. Ce mari est décédé aussi, avec 4 héritières dont 3 sont aussi décédées, ayant elles-mêmes des héritiers ... toutes ces successions ont "oublié" de mentionner la parcelle forestière. Mais tous ces héritiers successifs, inconnus de nous, sont potentiellement indivisaires de la parcelle !

Aujourd'hui, nous voulons vendre cette parcelle pour que nos enfants n'aient pas à assumer la suite après nous. M.J, mon frère et moi sommes d'accord sur ce point, et ne souhaitons pas faire de bénéfice sur la vente. **Nous avons un acheteur intéressé** car il possède les parcelles attenantes. Or, le notaire en charge du dossier demande **4000€ de frais de régularisation des successions non rédigées lors des décès de Mme X puis de son mari**. Le notaire propose de porter le montant de la vente à 4000€ pour couvrir les frais correspondants, ce qui est totalement disproportionné !

--> **Existe t-il une prescription qui nous permettrait d'échapper à ce cercle infini qui nous contraindrait (nous ou l'acheteur) à payer aujourd'hui les erreurs notariales passées ?**

--> compte-tenu de la situation, **existe t-il une jurisprudence ou un article de loi nous permettant de vendre sans l'accord des héritiers du côté de Mme X ?**

--> nous avons aussi pris connaissance de **l'existence d'une assurance pour les notaires, qui prendrait en compte les omissions sur les actes de succession**. Pouvez-vous nous confirmer cela, et nous donner davantage de réponses ?

En vous remerciant chaleureusement de votre lecture et de votre investissement bénévole,

Mme O.

Par amajuris, le 20/10/2024 à 17:54

bonjour,

vous pouvez vous renseigner auprès du service de la publicité foncière en indiquant le numéro de votre parcelle.

salutatio,s

Par Rambotte, le 21/10/2024 à 11:32

Bonjour.

Il n'existe pas de document intitulé "titre de propriété" ou "acte de propriété".

La propriété résulte du dernier acte portant mutation de propriété, d'un ancien propriétaire vers un nouveau propriétaire.

Cet acte peut être :7

- un acte de vente, qui effectue la mutation depuis un vendeur vers un acquéreur ;
- un acte de donation, qui effectue la mutation depuis un donateur vers un donataire ;
- une attestation immobilière après décès, qui effectue la mutation depuis un défunt vers un héritier ou un légataire
- etc.

Nous ne savons pas plus ce qu'est un "acte de succession". Dans une succession, on a un acte de notoriété ou une attestation dévolutive, une déclaration de succession, et une attestation immobilière après décès, autrement appelée "attestation de propriété suite à décès". Serait-ce ce dernier document ?

Nous ne comprenons pas trop pourquoi vous devriez être indivisaire de ce bien.

Le père du concubin a donné le bien à son fils. Les héritiers du concubin étaient les plus proches dans sa famille, à savoir ses soeurs. Le père aurait-il fait donation au couple (fils concubins + grand-mère) ? Le concubin vous aurait-il légué par testament une fraction du bien, à vous et à votre frère ? Le reste étant hérité par ses soeurs ?

Les notaires ne sont pas des devins, ils ne peuvent pas forcément savoir quels sont les biens d'un défunt, si les héritier ne l'informent pas. Ici, l'héritier d'une soeur étant son mari. Les héritiers successifs ayant encore moins de chances de connaître l'existence de la parcelle.

Mais les frais d'acte d'attestations immobilières après décès de Mme X sont dus par les ayants-droit de la succession de Mme X et des successions suivantes.

Et le notaire est obligé de les retrouver pour leur faire signer ces attestations.

Pour que votre acte de vente soit publiable à la publicité foncière et ne soit pas rejeté, il est indispensable que les attestations immobilières après décès soient publiées. Parce que tout acte sans la signature de Mme X sera rejeté, puisqu'elle est actuellement, si on a bien compris, connue comme propriétaire à la publicité foncière, suite à décès du concubin.