



Demander un témoignage à un notaire

Par **Colombe45**, le **06/10/2025** à **18:49**

Lors de l'ouverture de la succession de ma mère, j'ai découvert que dans sa 91ème année, elle avait fait un testament en faveur de mon frère pour lui léguer la maison familiale...

Il se trouve que mon frère a souvent dit qu'il voulait la maison, mais j'ai été ébahie par ce testament d'autant que mes parents nous avaient fait une donation-partage d'un appartement qu'il m'avaient demandé de leur acheter en 2002, de le gérer et de leur virer le loyer tous les mois pour améliorer leur retraite d'agriculteurs, ce dont je me suis toujours acquittée, et qu'il n'a jamais été dans leur intention de faire des disparités entre mon frère et moi-même qui me suis occupée de tout leur administratif dès que mon père me l'a demandé, après sa 90ème année.

J'ai tout géré pour le mieux, les infirmiers, les aidants familiaux, les aides de l'A.P.A., etc... et c'est ainsi que mes parents sont restés à leur domicile jusqu'à la fin de leur vie : 99 ans et demi pour mon père, décédé en Juin 2021, et 96 ans pour ma mère, décédée en Novembre 2021.

Lors de l'ouverture de la succession de mon père, avant même que le notaire ait pris la parole, mon frère a dit : "Il a toujours été dit que la maison était pour moi. Vous devez bien avoir quelque **papier** dans quelque tiroir..."

Le notaire lui a répondu que non, il avait interrogé le fichier, et il n'y avait aucune inscription particulière.

Quant à moi, j'ai dit : "C'est vrai, tu as toujours demandé la maison, mais je ne pense pas qu'il y ait eu d'écrit..."

C'est donc quelques mois plus tard, lors de l'ouverture de la succession de ma mère, que j'ai découvert le testament qui était un peu ambigu et qui a demandé une interprétation, puisque le 1er paragraphe disait "je lègue tous mes biens" ce qui voulait dire "mobiliers et immobiliers", alors que dans le 2ème paragraphe, il était écrit : "plus précisément, je lègue ma maison, le pré devant et le pré derrière".

Comme je n'étais pas d'accord sur l'expression "tous mes biens" qui lui avait été dictée par un vieux notaire, utilisant la formule consacrée et précisant "le tiers de tous mes biens en plus de sa part dans ma succession", mon frère a reconnu qu'elle ne voulait léguer que sa maison. En fait, il avait besoin d'argent frais pour renouveler son 4x4, et il voulait donc récupérer le plus rapidement possible ce qui était sur les comptes que le notaire nous a donc partagé à 50/50, sans tenir compte de "tous mes biens".

J'ai rapidement compris que mon frère avait fait pression sur ma mère pour qu'elle lui fasse ce "**papier**" qu'il demandait au notaire de trouver dès l'ouverture de la succession de mon père.

Dans sa 91ème année, ma mère était très angoissée à l'idée de rester seule dans sa maison isolée si mon père venait à décéder le premier, elle ne voulait absolument pas aller en maison de retraite, et elle savait que je ne pouvais pas la prendre chez moi.

Mon frère lui a alors dit qu'il ne la laisserait pas toute seule et qu'il la prendrait chez lui, ce à quoi sa femme était complètement opposée. Mais s'il avait la maison, ça ne poserait pas de problème.

Après une tentative de suicide par noyade en 2006, qui l'a amenée à faire un séjour en hôpital psychiatrique, la prise quotidienne de somnifères et d'antidépresseurs, des A.I.T. à répétition, ma mère était très vulnérable et je suis sûre qu'il y a eu **abus de faiblesse** de la part de mon frère pour obtenir la maison.

Je l'ai compris dès que je l'ai entendu demander au notaire de trouver un "**papier**" dans ses tiroirs. Et l'assistante de vie de ma mère avait été très étonnée de le voir ensuite s'installer dans la chambre de mes parents, alors que la sienne était à sa disposition. C'était vraisemblablement pour fouiller à la recherche de ce fameux "**papier**"... qui s'est traduit par un testament...

Mon frère n'a jamais pris ma mère chez lui. Elle est décédée chez elle, et dès son décès, il a voulu mettre la maison en vente. La maison a été vendue, mais les fonds sont restés sous séquestre chez le notaire...

Me serait-il possible de demander au notaire de témoigner sur ce que lui a demandé mon frère le jour de l'ouverture de la succession de mon père, à savoir : **"Il a toujours été dit que la maison était pour moi. Vous devez bien avoir quelque papier dans quelque tiroir..."**

Ou bien le notaire se retranchera-t-il derrière son devoir de réserve et le secret professionnel ?

Je vous remercie de votre réponse.

Bien cordialement

Par **Zénas Nomikos**, le **06/10/2025 à 18:56**

Bonjour,

je vous conseille de voir un avocat et de lui dire tout ce que vous avez à lui dire.

Bon courage.

Par **Colombe45**, le **06/10/2025 à 19:08**

Merci beaucoup Zénas !...

Très bon pseudo !...

Par **youris**, le **06/10/2025 à 19:59**

bonjour,

le notaire ne s'intéresse qu'aux actes qu'il est chargé de rédiger et signées par les parties, et n' a pas d'obligation de se souvenir des paroles échangées dans son étude.

ensuite, il faudrait savoir de quel type de testament il s'agit, olographe, public ou sous la forme mystique.

salutations

Par **Colombe45**, le **06/10/2025 à 20:43**

Merci de votre réponse, Youris!

Il s'agit d'un tsetament olographe.

Il n'a pas l'obligation de se souvenir des paroles échangées dans son Étude, mais celles-ci valaient leur pesant d'or !.. Parce que mon frère insistait... Et le notaire a même ouvert un de ses tiroirs en répétant que non, il n'y avait rien !...

Par **Colombe45**, le **07/10/2025 à 11:06**

Bonjour Rambotte et merci de votre réponse.

Alors, pour être précise, c'est lors de la convocation chez le notaire, le 24.03.2022, pour la successionn de ma mère, décédée le 03.11.2021, que j'ai découvert le Testament.

C'est simplement mon frère qui a toujours demandé la maison, surtout du temps où il était en activité (conducteur de bus à la RATP) parce qu'il ne pensait pas que mes parents vivraient aussi longtemps, et qu'à l'âge de sa retraite, il s'imaginait bien venir habiter la maison (une fois mes parents décédés) pour s'adonner à ses plaisirs (chasse, pêche, champignons). Mais, mes parents (qui s'étaient fait une donation entre époux) ne lui répondaient pas sur ce sujet, d'autant qu'il avait déjà fait du forcing en voulant créer des gîtes ruraux dans une grange inoccupée après la retraite de mes parents. Il était arrivé avec des plans sommaires, avait demandé à mon mari de lui faire les demandes administratives, mais mes parents n'avaient pas accepté.

Quand l'heure de sa retraite est arrivée, mes parents étant toujours vivants, dans leur maison,

tout le monde pensait qu'après la vente de sa maison de Drancy, il viendrait acheter une maison dans le Limousin, sa région natale de prédilection. Mais sa femme ne voulant absolument pas habiter près de ses beaux-parents, ni près de la fille que mon frère a eue d'un premier mariage, habitant dans la banlieue de Limoges, elle lui a fait acheter une maison en Loire-Atlantique, dans la campagne, où il a rapidement rejoint un groupe de chasseurs et de pêcheurs.

Il pensait quand même toujours à avoir la maison familiale, mais désormais c'était uniquement pour l'argent qu'il pourrait en tirer.

Après sa TS en 2006, la prise de somnifères et d'antidépresseurs au quotidien, plusieurs AIT, ma mère était devenue très vulnérable. Elle faisait régulièrement des crises d'angoisse, ne voulait pas entendre parler de maison de retraite et savait que je ne pouvais pas la prendre chez moi.

Il lui a alors dit qu'il ne la laisserait pas toute seule, qu'il la prendrait chez lui (tout en sachant que sa femme y était absolument opposée, comme elle me le répétait) mais qu'il voulait la maison, et qu'il suffisait qu'elle fasse un papier à remettre au notaire.

Un jour d'Octobre 2016 où mon père était hospitalisé et où ma mère pensait qu'il n'en reviendrait pas, ma mère, seule dans sa maison isolée, a dû faire une grosse crise d'angoisse, comme elle en était coutumière, et elle a préparé le papier demandé par mon frère.

Puis, n'ayant pas de permis de conduire, et ne pouvant se déplacer seule, elle a appelé le vieux notaire qui est venu à la maison, a lu le papier, mais lui a dit que ça ne pouvait pas se faire comme ça, qu'il y avait la part réservataire, la quotité disponible, etc...

Et, comme il ne voulait pas repartir bredouille, il lui a dicté le testament, sans connaître toutes les contraintes de la propriété, à savoir qu'elle était louée à un agriculteur, avec un bail rural.

Après le premier paragraphe auquel ma mère n'a rien compris (elle était assez indigente sur le plan intellectuel, n'avait jamais rédigé un chèque disant qu'elle ne savait pas écrire la somme en lettres, n'a jamais lu ni livre, ni magazine, n'utilisait qu'un vocabulaire utilitaire du quotidien) elle a voulu qu'il soit écrit, comme le demandait mon frère : "la maison, le pré devant et le pré derrière", oubliant d'ailleurs le pré "sur le côté"... que n'a pas pu lui rappeler le notaire qui ne connaissait pas toutes ces subtilités. C'était l'environnement immédiat de la maison que mes parents avaient voulu garder en pré pour ne pas être cernés par les maïs de l'agriculteur.

Le papier demandé par mon frère s'est donc transformé en testament olographe dicté par le vieux notaire qui l'a emporté à l'Étude.

Après le décès de mon père, mon frère pensant trouver un double ou une copie à la maison, et ma mère étant incapable de l'informer correctement, il s'est installé dans la chambre de mes parents, alors que la sienne était disponible, ce qui a beaucoup surpris l'assistante de vie de ma mère. Par la suite, nous avons compris qu'il avait investi la chambre de mes parents pour fouiller à la recherche de ce qu'il appelait toujours un "papier". Mais il n'a rien trouvé, d'où sa question au notaire le jour de la convocation pour la succession de mon père : **""Il a toujours été dit que la maison était pour moi. Vous devez bien avoir quelque papier dans quelque tiroir..."** Et ma réponse : "C'est vrai, tu as toujours demandé la maison, mais je ne pense pas qu'il y ait eu d'écrit..."

Si le notaire voulait bien témoigner des paroles de mon frère à la recherche d'un papier, lors du règlement de la succession de mon père, cela permettrait de comprendre qu'il avait connaissance d'un papier dont il était le commanditaire, mais comme il s'agissait de la succession de mon père, le notaire ne pouvait évidemment rien trouver, ce que mon frère ignorait.

Je suis effectivement en train de réunir des preuves de la vulnérabilité de ma mère au moment du testament, en 2016, mais ce n'est pas simple... Je n'ai que le témoignage de son assistante de vie et la liste de ses médicaments qu'elle prenait. Puisque, bien entourée par les infirmiers et les aidants familiaux, elle ne faisait rien d'autre que s'alimenter avec les repas préparés par son assistante de vie, et dormir, aux côtés de mon père, rentré de son hospitalisation, tous les deux installés dans un lit médicalisé installé au R.C. de la maison.

Merci de m'avoir lue. C'est une affaire complexe dans laquelle je me retrouve flouée par l'avidité de mon frère, et avec ce testament olographe, il est très difficile de s'en sortir...

Par **Rambotte**, le **07/10/2025** à **11:22**

Au fait, c'était un bien d'origine familiale de votre père, d'origine familiale de votre mère, ou acquis par le couple de vos parents ?

Quel était le régime matrimonial de vos parents ?

Vous parlez de donation entre époux. Quel fut le choix de votre mère parmi les options de la donation entre époux ? (Cette donation instituait-elle votre mère légataire universelle, avec réduction aux quotités permises entre époux si la réduction est demandée ?)

Par ailleurs, vous évoquez la donation-partage d'un appartement. Si un appartement a été donné à vous deux en indivision, ce n'est pas une donation-partage (même si l'acte est dénommé comme tel par le notaire), et la donation est raportable, et sa valeur n'est pas figée au jour de la donation.

Par **Colombe45**, le **07/10/2025** à **13:17**

La maison et la propriété étaient d'origine familiale de **ma mère**.

Régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Je pense que la donation entre époux importe peu, puisque mon père est décédé le premier.

Mais il est écrit sur chaque acte de donation de mon père à ma mère et inversement :

"Donation de la toute propriété des biens qui composeront sa succession, sans aucune exception ni réserve.

En cas d'héritiers à réserve acceptant la succession du donateur (de la donatrice), cette

donation, si la réduction en est demandée, portera sur l'une ou l'autre des quotités disponibles entre époux qui seront en vigueur au décès du donateur, ces quotités étant actuellement soit d'une toute propriété, soit d'une toute propriété et d'un usufruit, soit d'un usufruit universel, soit d'une tout propriété et d'une nue-propriété.

La quotité disponible sera déterminée sur une masse conformément à la loi.

Le choix de la quotité disponible donnée appartiendra exclusivement au (à la) donataire qui pourra attendre jusqu'au partage de la succession pour exercer son option à moins qu'elle y soit contrainte préalablement par l'un ou l'autre des héritiers réservataires.

Le (la) donataire aura la jouissance des biens donnés à compter du décès du donateur (de la donatrice)".

Pour ce qui est de l'appartement, comme la donation-partage a été faite dans la foulée de son achat en 2002, et que tous les frais ont été payés par mes parents à ce moment-là, le notaire actuel considère que c'est une affaire réglée, et que l'appartement n'entre pas dans la succession.

Pour la petite histoire, quand il s'est agi pour mes parents d'acheter cet appartement "T3" que j'avais trouvé à Orléans, mon père est passé chez celui que j'appelle "le vieux notaire" pour lui en parler et lui demander comment ça allait se passer.

Le notaire, voyant surtout son intérêt, a alors proposé à mon père (qui avait plus de 80 ans) d'en faire la donation-partage à ses deux enfants et que, pour cela, il se proposait d'emmener mes parents dans sa voiture à Orléans, et de faire l'acte dans l'Étude de son confrère d'Orléans, dans la foulée de la vente/achat.

Mes parents se sont laissés alléchés, trouvant que c'était plus simple que de prendre le train, et que j'aille les recueillir à la gare, comme je le faisais quand ils venaient, mais ensuite mon père n'a cessé de répéter que le notaire l'avait bien eu, parce que ça lui avait coûté cher cette donation !... Et qu'à son âge, il n'y avait pas besoin de faire ça, qu'après leur disparition, on se serait bien débrouillés entre nous deux...

Par **Rambotte**, le **07/10/2025 à 14:07**

La donation entre époux concerne le patrimoine de votre père, c'est-à-dire ses biens propres et la moitié de la communauté de vos parents. La maison litigieuse n'en fait pas partie. Mais c'est quand même un sujet à traiter.

Avez-vous demandé la réduction de la donation entre époux, qui a transmis à votre mère tout le patrimoine de votre père ci-dessus, vous privant de votre réserve paternelle ?

Vous avez jusqu'à juin 2026 pour demander la réduction, pour faire échapper du patrimoine successoral de votre mère une fraction du patrimoine de votre père. Pour le droit d'option de votre mère, si elle est décédée sans opter suite à demande de réduction, vous avez hérité de son droit d'option, et l'option qui vous serait favorable est celle de la QD ordinaire d'un tiers en propriété.

Ceci faisant diminuer la valeur du patrimoine de votre mère, cela rend le legs de la maison à votre frère plus important en proportion dans la succession de votre mère, qui pourrait se trouver réductible.

Si la maison litigieuse est d'origine familiale de votre mère (et non un bien propre acquis avant mariage par votre mère), et que votre mère a dû racheter les parts de sa fratrie alors qu'elle était mariée en communauté, alors la liquidation de communauté de vos parents a-t-elle inclu une récompense due à la communauté par votre mère ?

Ceci peut aussi influencer les calculs liquidatifs résultant de la communauté et des deux successions, dans le calcul de vos droits, vous et votre frère.

Concernant la donation-partage, à qui a été donné l'appartement ? A vous, de l'argent ayant été donné à votre frère (ou inversement) ? A vous, à charge de payer une soulte à votre frère (ou inversement) ? A vous deux en indivision ? Et qui était le donateur : votre père ou le couple en communauté ?

S'il est vrai que l'appartement ne rentre pas dans les successions de vos parents, il est quand même tenu compte de la donation dans les calculs liquidatifs*, surtout si ce n'est pas une vraie donation-partage, dans le cas où le bien aurait été donné en indivision à vous deux. Une donation pouvant s'imputer sur la quotité disponible, il peut y avoir un impact sur le legs de votre mère.

* ne pas confondre succession et partage

Par **Colombe45**, le **07/10/2025 à 16:33**

Je ne comprends pas pourquoi vous dites que la donation entre époux ne concerne que le patrimoine de mon père...

Je n'ai jamais demandé la réduction de la donation entre époux qui a transmis à ma mère le patrimoine de mon père.

Quoi qu'il en soit, le patrimoine de mon père qui consistait en une propriété (maisons, dépendances et terres agricoles) a été liquidé depuis le début des années 2000 : maisons vendues ainsi que tous les terrains agricoles, prés et bois, l'argent résultant de ces ventes étant placé sur des comptes bancaires, assurances-vie, etc... que le notaire nous a partagés à 50/50.

Mon père étant près de ses sous, il ne nous a jamais rien donné, pensant que nous n'en avions pas besoin, et qu'il fallait faire des réserves pour leurs vieux jours.

L'appartement a été donné en **indivision** à mon frère et à moi par nos parents, en communauté. Mon frère a toujours dit qu'il ne le connaissait pas, qu'il n'en voulait pas, qu'il

voulait la maison. Mais aujourd'hui, bien sûr, il en réclame sa part... L'appartement est toujours en location. J'en assure seule la gestion, et je paie seule la Taxe foncière et les charges trimestrielles au Syndic de copropriété.

Pour la petite histoire, un jour où il avait trop bu, il disait en fin de repas, devant mes parents : "L'appartement, je m'en fiche. Je veux la maison, et le jour où je l'aurai, je ne veux y voir personne, ni vous (mon mari et moi) ni "les Vendeurs d'enclumes" qui étaient à l'époque un groupe de musique de mon fils le plus jeune...

Je ne connais rien des calculs liquidatifs du notaire...

Vous parlez du "**legs de la maison à mon frère**" mais comme dans le 1er paragraphe du testament, le vieux notaire a dicté à ma mère "je lègue à mon fils le tiers de **tous mes biens** en plus de sa part dans ma succession", même si mon frère a reconnu qu'elle ne voulait pas léguer **tous ses biens mobiliers et immobiliers**, et que le notaire nous a donc partagés à 50/50 tout ce qui était sur les comptes bancaires, assurances-vie, etc... dans le **Certificat d'Hérédité de ma mère**, il est écrit : "Sont habiles à se dire et porter héritiers ou ayants droit savoir :

. Monsieur (mon frère) légataire à titre universel des deux tiers en pleine propriété de la **propriété bâtie et non bâtie** appartenant au DEFUNT. Et héritier de la moitié en pleine propriété du surplus des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession du DEFUNT.

. Madame (moi-même) héritière du tiers en pleine propriété de la propriété bâtie et non bâtie appartenant au DEFUNT. Et héritière de la moitié en pleine propriété du surplus des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession du DEFUNT.

Ce qui me choque dans ce **Certificat d'Hérédité**, c'est qu'il est question de **toute la propriété bâtie et non bâtie**, à savoir **11ha 99a 70 ca**, alors que dans le testament il est écrit "Je lui lègue plus précisément ma maison d'habitation et **le pré devant la maison** et **le pré derrière la maison**" (en oubliant le pré "sur le côté") sachant que ces prés ne sont que des parties de parcelles gardées en pré, le reste des parcelles étant louées à l'agriculteur et couvertes de maïs. Pour moi "**plus précisément**" a une valeur **restrictive**.

Le pré devant, de 14 161 m2 + **le pré derrière**, de 5 360 m2, font au total 19 521 m2, soit une surface de **1ha 95a 21ca** par rapport aux **11ha 99a 70 ca** de la propriété bâtie et non bâtie !

Je n'ai volontairement pas compté le "pré sur le côté", de 4 000 m2 qui a été oublié sur le testament.

Mais si j'enlève la surface de la maison d'habitation et des dépendances pour 960 m2, il me semble que la partie léguée à mon frère ne devrait pas être **les deux tiers de la propriété bâtie et non bâtie**, mais uniquement 19 521 m2 pour les 2 prés cités sur le testament + 960 m2 pour la maison et les dépendances, soit 20 481 m2, soit **2ha 4a 81 ca** sur les **11ha 99a 70 ca** de la propriété bâtie et non bâtie.

Ou bien la maison et les dépendances + **1 ha 95a 21 ca** de prés.

Qu'en pensez-vous ?

Je vous remercie par avance de vous intéresser à mon affaire, et de me faire profiter de vos connaissances et expériences.

Par **Rambotte**, le **07/10/2025** à **17:26**

[quote]

Je ne comprends pas pourquoi vous dites que la donation entre époux ne concerne que le patrimoine de mon père.

[/quote]

Puisque c'est lui qui est décédé le premier, c'est lui qui transmet son patrimoine à sa conjointe survivante à son décès, en vertu de la donation entre époux. Votre mère, à son décès, ne peut rien transmettre à votre père prédécédé, sa donation entre époux est caduque.

Une donation entre époux est équivalente à deux testaments où chaque époux lègue à son conjoint. Le seul testament qui peut s'exécuter est celui du premier décédé. L'autre devient caduque.

[quote]

Quoi qu'il en soit, le patrimoine de mon père qui consistait en une propriété (maisons, dépendances et terres agricoles) a été liquidé depuis le début des années 2000

[/quote]

Quand on parle du patrimoine d'une personne, on parle des biens dont elle est propriétaire à son décès. Donc ici de l'argent sur des produits financiers.

En appliquant correctement la donation entre époux, sans demande de réduction de votre part, votre mère devenait propriétaire de tous les produits financiers (concernant l'assurance-vie hors succession, elle revient aux bénéficiaires désignés, peut-être votre mère).

En demandant la réduction de la donation entre époux, vous pouviez, du vivant de votre mère, récupérer une partie de l'argent. Nous comprenons que le partage 50/50 de cet argent est postérieur au décès de votre mère, mais c'est dommage, parce que cet argent est intégralement considéré comme un héritage de votre mère, alors qu'avec la réduction, il y aurait une partie héritage de votre père, et une partie héritage de votre père, donc utilisation des deux abattements parentaux.

[quote]

Vous parlez du "**legs de la maison à mon frère**" mais comme dans le 1er paragraphe du testament, le vieux notaire a dicté à ma mère "je lègue à mon fils le tiers de **tous mes biens** en plus de sa part dans ma succession"

[/quote]

En relisant votre premier message, je m'étais concentré sur la phrase où vous aviez dit que "le testament qui était un peu ambigu et qui a demandé une interprétation, puisque le 1er paragraphe disait 'je lègue tous mes biens' ". Effectivement, dans la phrase qui suit, vous

corrigez en précisant la fraction "tiers", mais je n'avais relu que la première phrase, d'où ma mention du legs de la maison.

Une imprécision sur le certificat, votre frère est légataire à titre universel d'un tiers, et héritier d'un tiers, comme vous, il n'est pas légataire de 2/3.

Les surfaces n'ont pas beaucoup d'importance (ce ne sont que des valeurs à portée fiscale). Ce qui compte, c'est l'identification des biens concernés par la répartition 2/3 - 1/3. Si la maison possède une référence cadastrale, et si chaque pré possède sa référence cadastrale, ces 3 parcelles sont en indivision 2/3 - 1/3.

Il pourrait y avoir un partage de l'indivision où votre frère récupère l'intégralité de la maison, et vous l'intégralité de l'appartement, moyennant une soulte selon les valeurs respectives des biens et des valeurs respectives à obtenir dans le partage. Il est dommage que l'argent soit déjà partagé, car il aurait pu servir pour faire la compensation en valeur.

Par **Colombe45**, le **07/10/2025 à 18:40**

De l'argent, il y en a, mais il est sous séquestre, chez le notaire. C'est le produit de la vente de la maison et de toute la propriété pour 180 000 €.

Serait-il possible de faire rectifier le **Certificat d'Hérédité** en corrigeant l'imprécision que vous m'avez signalée pour mon frère "légataire à titre universel d'un tiers, et héritier d'un tiers", mais surtout en remplaçant "légataire à titre universel des deux tiers en pleine propriété de la propriété bâtie et non bâtie" par légataire d'un tiers et héritier d'un tiers **de la maison et de ses dépendances, et du pré devant et du pré derrière**, comme indiqué dans le testament.

Ça changerait quand même les choses au niveau du partage 2/3 - 1/3 des 180 000 €, non ?...

En Octobre 2022, j'avais reçu un mail de l'Étude notariale :

"Dans le cadre de la vente référencée ci-dessus et afin de notifier la vente à Monsieur xxx en sa qualité de fermier, je vous propose d'évaluer les parcelles à la somme de 23 000.00 €."

J'avais donné mon accord sur cette évaluation.

Si la part de mon frère ne concernait que la maison, le pré devant et le pré derrière la maison, il ne devrait pas recevoir les 2/3 de ces 23 000 € de terres sous bail.

Qu'en pensez-vous ?

Je vous remercie encore une fois de votre aide.

Par **Rambotte**, le **11/10/2025** à **09:51**

Il ne s'agit pas forcément de faire rectifier le certificat d'hérédité (ne serait-ce pas plutôt un acte de notoriété ?), mais de faire préciser les choses dans un acte sous seing privé de partage du prix de vente.

En effet, une fois le prix correctement partagé, peu importe que dans l'enchaînement des mutations de propriété depuis le décès jusqu'à la vente, la parcelle litigieuse ait été définie 2/3 - 1/3 plutôt que 50/50.

Reste toutefois à trouver l'accord avec votre frère sur la correcte ventilation du prix, compte tenu du fait que la parcelle litigieuse n'ait pas été mentionnée dans le testament, et ne faisait pas partie de la convention d'interprétation. D'ailleurs, on imagine que cette convention d'interprétation a été formalisée dans un document ?

Par **Colombe45**, le **11/10/2025** à **20:16**

Merci encore Rambotte de votre réponse.

Il n'y a jamais eu d'acte de notoriété, pourtant réclamé au notaire, à plusieurs reprises, tant par le Crédit Agricole que par la Banque Postale, après le décès de mes parents.

La convention d'interprétation a été formalisée par un courrier que m'a adressé le Notaire, le 19.04.2022, suite au RV d'interprétation avec mon frère du 24.03.2022, sur lequel il est écrit :

Vous avez souhaité interpréter le testament de la façon suivante :

"Le legs qu'a consenti votre mère au profit de votre frère serait un legs à titre universel portant sur les deux tiers en pleine propriété de la propriété bâtie et non bâtie appartenant à votre mère. **Le surplus de la succession de votre mère étant réparti entre votre frère et vous-même, soit la moitié en pleine propriété chacun**".

Je vous serais donc obligé de bien vouloir me confirmer par retour de courrier que vous souhaitez appliquer le testament en ce dernier sens.

Mon frère et moi avons donc confirmé l'application du testament en ce dernier sens, ce qui a permis au notaire d'adresser au Crédit Agricole et à la Banque Postale un **ORDRE DE REMBOURSEMENT**, leur demandant de virer tous les actifs sur le compte de l'Étude du Notaire en charge de la succession, à charge pour le notaire de procéder au règlement des droits de succession, de prélever les frais, droits et honoraires des actes notariés, et de procéder au **partage du solde des fonds au profit des ayants droit, ce qui a été fait à 50/50**.

Le notaire a écrit cet **ORDRE DE REMBOURSEMENT** en notre nom, mon frère et moi, intitulés les soussignés, Monsieur et Madame, agissant en qualité de **seuls héritiers de mon père et de ma mère**, donnent l'ordre au Crédit Agricole et à la Banque Postale, de procéder au remboursement des comptes, livrets et PEA, etc...

Par contre, j'ai un jour réclamé un **extrait de compte de la succession**, auquel je n'ai jamais eu de réponse.... **Pensez-vous que je devrais pouvoir l'obtenir ?...**

Il est impensable de faire préciser les choses dans un acte sous seing privé avec mon frère sur le partage du prix de vente de la maison et de toute la propriété, actuellement sous séquestre chez le notaire.

Grâce à sa manipulation et à son abus de faiblesse sur ma mère (très difficiles à prouver) le testament qu'il a obtenu lui est favorable, donc il ne fera rien de son plein gré. Il n'a jamais répondu à mes mails et c'est entre nous le silence complet depuis 2022.

Par contre, je ne comprends toujours pas pourquoi le notaire écrit dans le Certificat d'Hérédité, pour mon frère : **"les deux tiers en pleine propriété de la propriété bâtie et non bâtie"** alors que nous nous sommes mis d'accord sur l'interprétation du testament qui **annule** l'expression **"tous mes biens"** contenus dans le 1er paragraphe du testament dicté par le vieux notaire.

Vous écrivez "peu importe que la parcelle litigieuse ait été définie 2/3 - 1/3 plutôt que 50/50".

Vous voulez donc parler du **"pré sur le côté"** qui a été oublié sur le testament et qui ne faisait pas partie de la convention d'interprétation.

Mais la situation est bien plus compliquée et avantageuse pour mon frère si le notaire lui remet **les 2/3 de la vente de la maison et de toute la propriété !...**

Non seulement, il ne devrait pas recevoir les 2/3 des terres sous bail, évaluées à **23 000,00 €** par l'Étude notariale, mais il ne devrait recevoir que les 2/3 du "pré devant" et du "pré derrière", précisés sur le testament, sachant que le "pré devant" ne représente que la partie haute de la parcelle 1268 proche de la maison. Cette parcelle a une contenance totale de 22 030 m². Elle est portée sur le bail agricole, à l'exception du haut de la parcelle, proche de la maison, appelée "le pré devant" qui ne représente que **14 161 m²**.

Le pré derrière n'a jamais été loué, et a une superficie de **5 360 m²**.

Dans le 2ème paragraphe du testament, il est écrit : **"plus précisément, je lègue ma maison, le pré devant et le pré derrière"**.

Je redis que pour ma part, **"plus précisément"** a un caractère **restrictif** par rapport à l'expression consacrée dictée par le notaire dans le 1er paragraphe **"Je lègue à mon fils le tiers de tous mes biens, en plus de sa part dans ma succession"**.

C'est ce qui a donné lieu à notre interprétation du testament, et qui a permis au notaire de nous partager à 50/50 les liquidités existant sur les comptes.

Par contre, ce qui m'inquiète, c'est que dans le Certificat d'Hérédité, le notaire ne semble pas tenir compte de cette interprétation, puisqu'il écrit pour mon frère : **"légataire à titre universel des deux tiers en pleine propriété de la propriété bâtie et non bâtie"** et pour moi **"héritière du tiers en pleine propriété de la propriété bâtie et non bâtie"**.

D'où ma question : Serait-il possible de faire rectifier le Certificat d'Hérédité en remplaçant **"légataire à titre universel des deux tiers en pleine propriété de la propriété bâtie et non"**

bâtie" par légataire d'un tiers et héritier d'un tiers **de la maison et de ses dépendances, et du pré devant et du pré derrière**, comme indiqué dans le testament ?

Ou bien, s'il n'est pas indispensable de faire rectifier le Certificat d'Hérédité, est-il possible de demander au notaire une **correcte ventilation du prix de vente de la maison et de la propriété** (180 000 €) entre mon frère et moi, en tenant compte des précisions apportées par le 2ème paragraphe du testament ?

Et en même temps, puis-je lui demander **un extrait du compte succession** ?...

Je vous remercie à nouveau très chaleureusement de votre implication et de votre réponse.

Par **Rambotte**, le **11/10/2025 à 20:46**

Mais pourquoi diable avez vous acquiescé au courrier du notaire proposant l'interprétation ? Ce n'était qu'une proposition de ce qu'il avait compris de votre accord avec votre frère, pas un ordre auquel obéir.

Vous auriez pu dire à ce moment là que le legs à titre universel du tiers ne concerne que la maison et les deux terrains mentionnés, comme indiqué "plus précisément" sur le testament. Et votre frère aurait sans doute confirmé à ce stade, si les discussions avaient effectivement abouti à simplement ignorer "tous les biens".

Je ne vois pas d'autre solution que de faire intervenir votre frère, soit pour un accord de partage du prix conformément à l'accord réel que vous aviez eu et mal retranscrit dans le certificat, soit pour demander, ensemble, un certificat rectificatif.

On peut bien entendu demander un décompte successoral. D'ailleurs, on peut toujours demander tout et n'importe quoi, aucune loi ne régit ce qu'on a le droit de demander et ce qu'on n'a pas le droit.

Par **Colombe45**, le **11/10/2025 à 21:13**

Mais pourquoi diable avez-vous acquiescé ?... J'adore !...

Sans doute parce que j'étais moi-même vulnérable, après la perte de mon mari en Novembre 2018, la perte de mes deux parents en 2021, et l'énorme surprise du testament !...

J'aurais pu et même dû dire que le legs du tiers ne concernait que la maison et les deux terrains mentionnés, comme indiqué "**plus précisément**" dans le testament.

Mais, comme il nous demandait de répondre "**par retour du courrier**" pour pouvoir régler les droits de succession parce qu'on était déjà à plus de 6 mois après le décès de ma mère, j'ai répondu par mail que je souhaitais appliquer le testament dans ce dernier sens...

Mais je ne pense pas que ce soit irrécupérable, d'autant que ce courrier était mal rédigé, une

erreur de copié-collé sans doute...

"Le legs qu'a consenti votre mère au profit de votre frère serait un legs à titre universel portant sur les deux tiers **en pleine de la propriété** bâtie et non bâtie..."

Je vais commencer par demander un **décompte successoral**... mais je l'ai déjà fait... et je n'ai jamais eu de réponse...

J'ai aussi pensé à le faire demander par un notaire d'Orléans que je connais bien pour lui avoir confié trois transactions immobilières ?...

Qu'en pensez-vous ?

Merci beaucoup Rambotte pour votre réponse.