



## Succession et partage de la maison

Par **virg42**, le **26/02/2012** à **19:03**

Bonjour,  
Je souhaiterais obtenir des avis sur un problème lié à une succession. En fait, mon père est décédé, nous sommes en train de régler la succession. Nous sommes 3 enfants. Le notaire doit évaluer la maison pour le partage. Toutefois, cette maison appartenait à l'initial aux parents de mon père. Ils sont passés à l'époque devant notaire pour faire une avance sur héritage, la maison a été évaluée. En parallèle du décès de mon père mes grands parents sont en train de régler leur partage pour éviter tout problème à l'avenir. Le problème est que le notaire nous indique qu'ils doivent réévaluer la maison pour le partage de mes grands parents car au niveau des impôts nous ne pouvons pas déclarer 2 valeurs différentes. Toutefois, cette maison il y a 30 ans était une maison avec 4 murs, mes parents ont investi dedans afin qu'elle obtienne de la valeur. Qu'elle soit évaluée pour la succession de mon père je suis d'accord mais est-ce normal qu'on la réévalue pour le partage de mes grands parents ? Je ne sais pas si j'ai été claire cela n'est pas évident à expliquer. Merci par avance pour vos réponses

Par **virg42**, le **27/02/2012** à **20:49**

Oui je sais que cela est une procédure normale d'évaluer la maison mais en fait ce que je ne trouve pas normal c'est qu'elle a été évaluée il y a 30 ans à une valeur X et qu'elle soit réévaluée maintenant avec le partage de mes grands parents à une autre valeur. À cette époque la maison ne valait rien maintenant elle a pris de la valeur avec les travaux effectués dedans cela veut dire que ma mère va être laissée sur le partage... merci de votre retour.

Par **toto**, le **28/02/2012** à **07:59**

si la donation de votre gd père à votre mère a été faite dans les règles, il doit y être joint un descriptif de la maison. Sinon , faite le en régularisation entre tous les héritiers de votre gd père rnrnl'estimation doit être faite à la valeur actuelle dans l'état où se trouvait le bâtiment au moment de la donation. Si vraiment il n'y avait que quatre murs à l'époque, l'estimation d'aujourd'hui doit porter sur quatre murs... et non sur une maison finie. rnrnle notaire a oublié de prendre en compte cet élément lorsqu'il dit que les deux estimations doivent être identiques pour les impôts, puisque les deux successions ne portent pas sur un bien de même consistance.

Par **toto**, le **28/02/2012** à **08:04**

j'ajoute que votre père doit sans doute une récompense à la communauté des époux pour le financement de travaux faits sur la maison rnrnpeut être le notaire veut il décomposer l'estimation actuelle en prix des murs + récompense à la communauté ? c'est à mon avis un peu simpliste , mais ...

Par **virg42**, le **28/02/2012** à **12:51**

Merci de votre réponse.rnC'est à dire que pour vous qu'il y ait 2 valeurs pour une maison ne pose pas de problème??rn-1 valeur pr le partage de mes grands parents qui ne se fait que maintenant que mon pere est decedern-une deuxième valeur pour la valeur actuelle de la maison pour l'heritage de mon pere. rnd ailleurs c quoi "récompense à la communauté des époux pour le financement de travaux faits sur la maison "?merci de votre aide.

Par **toto**, le **28/02/2012** à **13:45**

ok pour les deux valeurs sous réserve que le bien n'ait pas la même consistance le jour de la donation par le gd père et le jour de la succession de votre père,rnrnarticle 860 : Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation. rnrnsi la consistance n'est pas la même , c'est parce que votre père a investi pour transformer le bien donné par le gd père ( quatre murs et un toit ) en une maison habitable et confortable. Cet argent provenant des revenus courant du couple appartenait donc à ce dernier: ex (120 000 euros ) le jour du décès, cette somme est restituée à la communauté. Ensuite l'actif de la communauté est partagé en 2 : moitié aux héritiers de votre père, moitié à votre mère. Voilà le principe de la récompense

Par **virg42**, le **28/02/2012** à **14:51**

OK merci Toto pour les précisions. Une dernière question, toujours avec cette histoire de partage et d'héritage. Il y a un terrain qui a fait l'objet également d'un avance sur héritage. Sur ce terrain, mon père a fait construire une stabulation qui appartient bien à mes parents. Par contre, maintenant que nous sommes en train de faire le partage des biens de mes grands-parents, le notaire pour calculer la valeur des biens que mes parents ont hérité il prend en compte la valeur stabul est-ce normal??? merci

Par **paparella**, le **28/02/2012 à 16:47**

Bonjour, il est tout à fait normal d'évaluer une maison à chaque succession. Sachez que d'une part vous aurez une exonération sur 159 000 € et si la maison en vaut plus, vous payerez environ 20% de taxes à l'état sur la différence par rapport à l'estimation. Attention ! Si vous sous-estimez sa valeur et que vous comptiez la vendre, dans ce cas, vous paierez 30% sur la différence entre le prix de vente et l'estimation. Ex: estimation 259 000 - 159 000 = 100 000 Taxes = 100 000 X 20 % = 20 000 rnsi estimation 200 000 au lieu de 259 000 200 000 - 159 000 = 41 000 rntaxes = 41 000 X 20 % = 8 200 + (59 000 X 30 % = 17 700) soit 25 900 au lieu de 20 000

Par **toto**, le **28/02/2012 à 19:42**

bonsoir rnrnpour la stabulation, le problème est identique rnrn- donation du gd père : un terrain rnrn- succession de votre père : un terrain en bien propre, donc tout ce qui est dessus est bien propre, donc la stabulation appartient à votre père rnrnpour construire la stabu, l'argent vient du couple, donc votre père doit une récompense à la communauté. C'est important, car ces récompenses peuvent servir à combler le passif de la communauté...

Par **virg42**, le **29/02/2012 à 13:18**

Ce qui pose problème pour ce que j'ai compris c'est que le terrain à l'époque où il a fait l'objet de la donation, n'a pas été évalué il y a un acte ne donnant aucune valeur et du coup ils sont obligés de lui donner une valeur aujourd'hui ce qui veut dire avec stabul..ce qui me paraît être injuste

Par **virg42**, le **29/02/2012 à 13:42**

Selon le message de paparella cela veut dire qu'on va payer aux impôts la différence entre la valeur des totatités des biens -159000 par 20% dans tous les cas? rnc qui va devoir tout cela ma mère ou les enfants?

Par **toto**, le **01/03/2012 à 11:23**

tout d'abord, le dégrèvement, c'est par enfant ensuite, il faudra déduire les récompenses les droits de succession sont calculés sur le % de vos droits chaque succession génère sa propre taxation le conjoint ne paie pas de droits sur sa part du patrimoine du gd parents 1 000 000 euros les gd parents ont 90 ANS ET ont eu 5 enfants actuellement vivants ou ayant une descendance succession du gd père 500 000 euros dont 10% de valeur d'usufruit reste 450 000 , soit 90 000 par enfants : pas de droits de succession à payer , taxes de partage 2,5% SUCCESSION DE LA GD MERE même calcul SUCCESSION DE VOTRE PERE Patrimoine 500 000 euros - votre mère a 60 ans : usufruit 200 000 euros sans droits à payer - votre part (calcul simpliste )  $300\,000 / 3 = 100\,000$  euros pas de droits de succession, mais taxe de partage si vous ne restez pas en indivision RESTERA A TRAITER LA SUCCESSION DE VOTRE MERE dont le patrimoine vient d'être augmenté par la moitié des récompenses correspondant à la construction de la stabulation et l'aménagement de la maison... bien vérifier que les notaire donnent des estimations différentes pour chaque succession (gd père et père ) pour le bien rapportés dans la succession du GD Pere et que celui qui traite la succession de votre père calcule bien les récompenses...

Par **virg42**, le **01/03/2012 à 13:22**

oulala cela se complique et je ne suis pas sûre d'avoir tout saisi...je vais je pense attendre d'avoir la suite que donne le notaire car n'ayant fait aucune étude là dedans je trouve cela très complexe.

Par **toto**, le **01/03/2012 à 16:41**

retenez simplement que le notaire doit appliquer l'article 860 du code civil, donc donner une estimation différente du même bien donné par le gd père puis transmis à la succession de votre père parce que votre père a fait de gros travaux d'investissement, et qu'il faut donner une récompense à votre mère ( en réalité c'est à son couple , puis partager en deux ... ) n'oubliez pas si vous arrivez à convaincre le notaire, ce sera toujours cela d'économisé par les taxes...

Par **virg42**, le **01/03/2012 à 17:33**

OK merci bcp. Et par vs que le notaire à l'époque de l'avance sur héritage pour un terrain qu'il ait fait les papiers mais qu'il n'ait pas spécifié de valeur de terrain cela ne pose pas de problème? je me pose bcp de questions c'est dur à comprendre tout ça et je ne voudrais pas que ma mère se fasse avoir d'autant plus que pour le partage de mes grands parents il y a 3 enfants (dont mon père décédé) et une personne sur les 3 pourrait bien essayer de nous embrouiller pour gagner un max..merci encore Toto vs m'êtes d'une grande aide

Par **toto**, le **01/03/2012 à 17:50**

ne pas donner l'estimation d'un terrain agricole lors d'une donation en avance d'hoirie me paraît paraît moins grave que de ne pas décrire le terrain, au minimum la superficie et le fait que ce soit un terrain nu ou construit. Votre exemple en est la preuve : il est facile d'estimer à la date d'aujourd'hui le terrain sans stabulation. Il est plus difficile de prouver qu'au moment de la donation, le terrain ne supportait pas la stabulation.

Par **virg42**, le **02/03/2012 à 07:37**

il faudrait que je regarde sur les papiers que ma mere a si c inscrit qu il soit nu ou construit. Je crois qu il y a la superficie ms rien de plus. Ce qui voudrait dire qu il faut qu on arrive a prouver qu il n y avait pas de stabul a l epoque pr pas qu il le prenne en compte sur l heritage de mes grands parents? Pour le prouver quel type de preuve peux suffir? Photos? témoignage? ou peut etre meme si les freres de mon pere affirme qu ils savaient qu il etait nu cela ne suffit pas???  
Comment se passe un partage, ils vont estimer la valeur des biens de mes grands parents divisés par 3 (vu qu ils sont 2 freres et 1 soeur dont mon pere decede) en sachant qu il avait deja perçu une avance sur heritage. Soit la valeur de ce qu il reste est suffisant pour les 2 autres et c parfait sinon ma mere doit leur verser la somme de la difference pour etre a valeur equivalente. Aujourd hui je n ai aucune idee des valeurs de chaque biens.

Par **toto**, le **02/03/2012 à 08:01**

bonjour, ne vous inquiétez pas pour la preuve de l'absence de stabulation. Dites le au notaire et à vos oncle et tante, le notaire a le moyen de retrouver dans ses papiers la preuve ( ou au cadastre qui différencie les terrains bâtis des terrains non bâtis ) pour les partages de vos gd père et gd mère, vous avez compris le principe, sachant que votre gd père peut avantager un peu l'un ou l'autre de ses enfants, votre gd mère peut également le faire sans être du même avis ... A priori, ils sont à faire chacun une donation partage. Au décès du dernier vivant, il restera les liquidités à solder ...

Par **virg42**, le **03/03/2012 à 10:13**

c est à dire c quoi les liquidités?? avantager un peu c à quelle hauteur? merci

Par **toto**, le **04/03/2012 à 23:03**

avantage maxi 1/4 du patrimoine les liquidités , c'est l'argent gardée sur le compte bancaire pour vivre ...