



Vente d'un terrain reçu en héritage, 5 enfants

Par corailleur

Bonjour.

Après le décès de mon papa la notaire n'a pas souhaiter faire le partage des biens de mes parents, disant que ce serait plus facile après celui de ma maman, nous sommes cinq enfants. . Maintenant nous y sommes 5 ans après le décès de mon père, et je ne comprends pas ce qu'elle me dit. Il faudrait que nous trouvions un acheteur pour faire évaluer le bien et pouvoir le clôturer, me parle de frais supplémentaire si elle clôturai déjà la succession avec mon père, je suis perdu. . Problème, à lors actuel la maison et le terrain non constructible sont évaluer 250000?, une fois le terrain, 4658 m2, déclarer constructif cela devrait frôler pour ne pas dire dépasser le million d'euros. Une de mes s?urs connaît bien la notaire et j'ai bien peur qu'il y ai connivence. Ou pourrai-je me renseigner, je suis sur Toulouse et le bien se trouve à 11510 treilles dans l'Aude, afin de bien m'expliquer la marche à suivre pour que mes autres s?urs et moi-même soyons sur de nos bons droits. Merci de vos réponses.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Après le décès de mon papa la notaire n'a pas souhaiter faire le partage des biens de mes parents

Il est étrange que le notaire ait "décidé" cela !!!
Quel était le régime matrimonial de vos parents ?

Le meilleur conseil que je puisse vous donner est d'avoir votre propre notaire de confiance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Moi aussi je vous recommande de consulter un autre notaire qui vous expliquera vos différents choix possibles et les frais qui en découlent.

Un notaire sur place pourrait même prendre en charge la vente du terrain, ou au moins en faire l'évaluation.

Clairement quand il y a une grosse partie du patrimoine sous forme de foncier, il faut des liquidités pour payer les droits de succession...

MAIS vous êtes chacun exonéré de 100 000 euros par parent. Soit au total pour 5 un montant de 1 million (5 fois 200 000) qui est exonéré d'impôts.

Il ne reste donc que les frais de notaire pour établir la mutation.

Donc ne vous faites pas peur inutilement.

Par AGeorges

Bonjour Corps ailleurs,

Il est difficile de vous faire une réponse précise faute d'éléments. Donc, de façon générale :

- La succession de votre papa peut s'être conclue par une répartition claire, par exemple en pourcentages. Mais le plus souvent, l'épouse (votre maman donc) garde l'usufruit, et donc l'héritage des enfants est virtuel.

Au niveau des taxes, avec une valeur, au décès de votre papa, de 250.000?, une épouse et 5 enfants, les abattements sont largement supérieurs, il n'y aurait donc aucune dette vis-à-vis du trésor public.

Il y a cependant des sommes à régler au notaire pour divers 'enregistrements'.

Faire un partage à ce niveau voudrait dire que vous auriez tout vendu pour pouvoir déterminer la part de chacun. Si

votre maman résidait encore dans la maison, il aurait fallu la reloger ailleurs, pas forcément terrible.

La succession de votre papa a donc établi un démembrement des biens de vos parents. Votre maman est sans doute restée propriétaire de la moitié et l'autre moitié a été démembreée (c'est le terme) avec une jouissance réservée à votre maman.

Elle pouvait donc rester dans la maison et, par exemple, louer le terrain de l'Aude.

Sur ce plan, pour moi, la notaire a raison, procéder au partage n'aurait rien apporté d'utile.

Cependant, l'aspect répartition (qui a droit à quoi) doit avoir été résolu ou devra l'être. En effet, si l'on ne sait pas ce qui appartient en propre à votre maman (par exemple la moitié de la maison), il n'est pas possible de régler sa propre succession.

En général, un décès implique la fin de l'usufruit. Donc, sur cette partie, les enfants sont bien devenus pleins propriétaires, mais en indivision à parts égales.

La notaire devra donc finaliser la succession de votre papa, si ce n'est pas fait. Cela permettra de finaliser la succession de votre maman (dans cet ordre) et de déterminer la part des enfants.

Ensuite, vous devrez décider ensemble quoi faire de l'indivision. On ne peut pas couper une maison en rondelle, mais on peut partager l'argent si on la vend.

Pour l'histoire du terrain, ce qui compte (pour les taxes et les frais, c'est la valeur au décès. La notion de terrain qui pourrait être rendu constructible et valoir plus cher ne peut intervenir si, au moment du ou des décès rien n'avait été fait. L'indivision (donc les 5 enfants ensemble) peut décider de faire viabiliser le terrain et ensuite de le vendre constructible (si le PLU le permet). Mais ceci est un autre sujet, postérieur aux successions.

Si le terrain est vendu rapidement, en l'état, avec la maison, le tout (avec la maison) étant estimé à 250.000?, la part de chacun sera de 50.000?, pas de droits du fait de l'abattement de 100.000?, et un peu de frais de notaire à partager.

Pour l'instant, il n'y aurait pas lieu à parler de connivence. Surveiller la vente du terrain serait utile, du fait d'une valeur de succession probablement largement en dessous de sa valeur constructible. Encore faudrait-il estimer le coût de la viabilisation. Et ne pas oublier que la plus-value pourrait alors intervenir avec ses 36% de taxes.

Tout cela sous réserves, comme précisé initialement.

Par corailleur

Mes parents étais sous le régime de la communauté.

Par yapasdequoi

Il est bizarre que le notaire vous ait conseillé de ne rien faire. Même si la succession n'était pas taxable, il aurait pu établir les actes de mutation immobilière. Maintenant vous avez les 2 successions à traiter.

Comme déjà dit, vous n'aurez aucun droit de succession à payer (sauf s'il manque des infos.)

Par contre veillez à bien déclarer la valeur exacte du bien immobilier, parce que l'imposition sur la plus-value par contre peut être lourde.

Par corailleur

J'ai rendez vous demain matin chez un notaire, je pense que c sera le mieux, merci de vos réponses.