



SUCCESSION -- REACTUALISATION ESTIMATION BIENS

Par JANO

Bonjour,

Je recherche des informations / lien URL sur le sujet suivant
, notre notaire ne répondant pas

Contexte : Succession commencée en 2020 et non finalisée vs remise en cause de certaines estimations (terre agricoles et maison d'habitation)

Un indivisaire devait faire un "réévaluation" de certains biens (terres agricoles) en 2020 et à ce jour rien n'est fait.
Quels sont les moyens que les autres indivisaires ou un seul indivisaire peuvent (peut) mettre en ?uvre pour que cela soit fait pour les terres agricoles ?

Pour les maisons : EN 2020 il y a eu des estimations, et maintenant un autre indivisaire demande que cela soit réactualisée vs le marché actuel (à la hausse) . Je pensai que l'estimation faite initialement au moment du "début" de la succession ne pouvait être modifiée ?

Je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour,

La succession a-t-elle été déclarée ?

Les droits de succession ont été payés ?

Vous parlez d'indivision, donc les mutations de propriété ont été actées ?

C'est le partage qui pose problème ?

L'évaluation se fait au jour du décès. Mais si litige, c'est le tribunal qui vous départage, pas le notaire.
Et une indivision peut durer tant que personne n'exige le partage.

Par yapasdequoi

Un peu de lecture qui ne s'applique pas forcément à votre situation car vous n'avez pas donné toutes les infos.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150161/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150161/[/url]

Par JANO

Bonjour yapasdequoi

Effectivement je n'ai pas donné toutes les informations

La succession a-t-elle été déclarée ? Non

Les droits de succession ont été payés ? Non

Vous parlez d'indivision, donc les mutations de propriété ont été actées ? Non

Tous les papiers sont prés sauf qu'au moment ou il faut "signer" cela "coince" et je cherche donc des moyens pour faire avancer les choses et que les indivisaires prennent position

C'est le partage qui pose problème ? Il y a un risque et je cherche des solutions pour éviter un partage judiciaire.

Hier un des indivisaires à claquer la porte de chez le notaire

Merci à vous

Par Rambotte

Bonjour.

Pour la déclaration de succession, ce sont les évaluations au décès (de même s'il s'agit d'évaluer une atteinte à la réserve).

Si la succession n'est pas taxable, les valeurs dans la déclaration ne serviront qu'à calculer les plus-values lors des ventes.

Pour les calculs du partage de l'indivision, ce sont les évaluations à l'époque du partage (de même s'il s'agit d'évaluer une indemnité de réduction, payable au partage).

On reconnaît le pseudo, vous aviez déjà posé des questions, il aurait été préférable de continuer sur la discussion existante (on suppose que c'est la même succession).

Par JANO

Bonjour,
@Rambotte

Merci, effectivement j'aurai du continuer sur la même discussion, c'est la même succession avec des indivisaires n'ayant pas les mêmes visions et attendus et surtout ne répondant pas , ou alors oui / mais etc...très compliqués et je ne souhaite pas que nous rentrions dans du "judiciaire" etc

La succession est taxable , mais pas "énorme", nous sommes sur 300 euros par indivisaires

Bonne Journée

Par yapasdequoi

On comprend que vous tournez en rond, mais on ne pourra pas vous donner plus de réponses si vous ne faites aucune démarche.

Missionnez un huissier pour une sommation à opter.

Par Rambotte

Missionnez un huissier pour une sommation à opter.

L'acceptation est peut-être déjà acquise, si l'acte de notoriété allait un peu au delà de son rôle, en incluant des clauses d'acceptation, signées.

Par yapasdequoi

J'ai cru comprendre que rien n'était signé ...

Par Rambotte

Il a juste été dit que ni la déclaration de succession, ni l'attestation immobilière après décès (pour la mutation) n'ont été signées.

Les questions ayant été explicitement posées pour certains documents, et les réponses apportées pour ces seuls documents.

Les litiges semblent avoir commencé dès qu'a été abordé la valorisation des biens, donc possiblement postérieurement

à l'acte de notoriété.

Mais peut-être l'information était présente dans la précédente discussion. C'est toujours une mauvaise pratique de faire une nouvelle discussion.

Par JANO

Bonjour,
A vous

Rien n'a été signé et communiqué aux services fiscaux, et c'est au moment (hier) où nous devons nous positionner (valider et signer les documents) que 2 indivisaires ont émis des velléités sur les valeurs immobilières et des terrains (prenant prétexte sur une future modification du PLU et donc une transformation de terre agricole en terme constructible) et donc demander une réévaluation.

Là, je ne parle que de la phase indivision (y rester transitoirement). En sortir sera une autre phase etc....

Ces valeurs étaient présentes et donc connues lors de la rédaction des différents documents en 2020

Effectivement je tourne en rond et je prends note de cette idée de sommation à opter

Bonne Journée

Par Rambotte

Quels étaient les documents à signer ?

Par JANO

Bonjour,

Les documents à signer étaient

- Déclaration de succession, mentionnant l'ensemble des biens et leurs valeurs rentrant dans la succession
- Attestation Immobilière

Par Rambotte

Et donc l'acte de notoriété désignant les héritiers était déjà signé ? En général, ça se fait assez vite, et on ne se préoccupe pas des valeurs des biens à ce moment là.

Par JANO

Oups,
c'était le 3ème document
Désolé, mais comme je suis un des indivisaires qui n'avait aucune information, je patine

J'ai appris hier que

--> Mise en place de baux ruraux entre un des indivisaires et je ne sais pas qui

--> Mise en place d'un loyer pour un des biens en indivision entre ce même indivisaire et je ne sais pas qui

J'ai demandé à avoir une visibilité sur les comptes de la défunte pour être sûr que pas de "transferts" "inappropriés"

Lorsque je demande des informations, pas de réponses.

En gros je déroule la pelote de laine

Par Rambotte

J'ai demandé à avoir une visibilité
A qui ?

Un notaire n'a pas pouvoir de donner une visibilité sur les comptes bancaires, visibilité qu'il n'a pas lui-même.
Le notaire ne connaît que les soldes au décès.

Par JANO

Bonjour,

A la banque de la défunte, nous avons eu la visibilité de l'ensemble des comptes -- livret -- etc...(Numéro et Montant)

Les faibles montants m'interrogent, c'est pourquoi j'ai demandé les 12 derniers relevés

Par Rambotte

Sans acte de notoriété justifiant de votre qualité d'héritier, la banque va être réticente.

Notez qu'il n'y a pas besoin de toutes les signatures pour un acte de notoriété (voir le 730-1).

Par JANO

Bonjour,
Une autre interrogation

L'un des indivisaire qui exploite les terres agricoles (terres qui sont en indivision), peut il demander lors du partage ou d'une future cessation d'activité (éventualité émise par lui) , une "compensation" sur le seul fait qu'il ait apporté une plus value à l'exploitation agricole. Je ne sais pas laquelle, dans la mesure ou il a été dans l'obligation d'investir (bâtiments d'élevage -- matériels agricoles) pour continuer à exploiter

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez lire les articles du code civil concernant l'indivision.

Notamment :
Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Toutefois il exploite, donc il tire des bénéfices... il doit les partager avec les autres indivisaires, sauf convention contraire ?

Et chacun doit prouver ce qu'il affirme, notamment parce que votre succession n'évitera sans doute pas de passer par le tribunal.

Par JANO

Bonsoir,

Merci de ce lien
Une importance , si l'indivisaire a été "aidé" pendant 20 ans (jusqu'à son décès) de son père (enfin notre père)

Aide "physique" --> Labours etc

J'espère que nous n'arriverons pas pour sortir de cette succession, via le tribunal, mais c'est bien mal "parti", et tous les

coups seront "permis" , dommage

Par yapasdequoi

Votre père était libre de ses activités et pouvait aider qui il voulait. Et si travail dissimulé, il y a prescription.

Par Rambotte

Je crois qu'il existe la notion de salaire différé, à voir si c'est le contexte.

Par yapasdequoi

J'ai trouvé cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1492]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1492[ur]

"participé à l'exploitation agricole de votre ascendant "

Il semble que ce n'est pas applicable au père qui aide son fils.