



## Révision d'une soulte après acte de partage et red

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Soit 3 personnes ("A", "B", "C") qui ont hérité en 2005 de leur mère et qui se sont partagé en 2006 3 biens immobiliers ("1", "2", "3") estimés d'un commun accord (les mêmes valeurs que celle figurant dans la déclaration de succession) de la façon suivante :

"A" a reçu "1"

"B" et "C" restent en indivision 50/50 sur "2" et "3"

"A" a versé une soulte à "B" et "C" car son lot avait une valeur supérieure

"B" vient de recevoir une "proposition de rectification" importante du fisc sur la valeur du bien "2" avec seulement des intérêts de retard (bonne foi reconnue !!).

"A", "B" et "C" ne tombant pas d'accord de façon unanime sur l'argumentation en réponse à donner au fisc, il est fort probable que la discussion avec ce dernier n'ait pas lieu, impliquant un "redressement" a maxima.

Les lots à l'issue de la procédure fiscale devenant de valeur quasi similaire (au jour du partage), dans quelle mesure et comment "A" peut-il réclamer un "remboursement" de la soulte versée à l'époque à ses co-partageants, "A" "B" et "C" n'envisageant pas de remettre en question les biens attribués à chacun ("A" conserve "1", "B" et "C" restant en indivision sur "B"+"C") ?

PS : je suis "A"

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Les lots à l'issue de la procédure fiscale devenant de valeur quasi similaire (au jour du partage), dans quelle mesure et comment "A" peut-il réclamer un "remboursement" de la soulte versée à l'époque à ses co-partageants, "A" "B" et "C" n'envisageant pas de remettre en question les biens attribués à chacun ("A" conserve "1", "B" et "C" restant en indivision sur "B"+"C") ?

Quelle était la valeur figurant dans la déclaration pour le bien 2? Quelle est ensuite la valeur réelle retenu par le trésor public?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

"2" (constitué d'un commerce et d'une partie d'habitation loué dans son ensemble par bail commercial, occupé, pas divisible techniquement en 2) a été évalué dans la déclaration de succession et dans le partage fait quelques mois après à 210000?

Le fisc (ressort du lieu de situation de l'immeuble) démontre par A+B (3 références habitations "libre" et 3 références "commerces" "libres" peu comparables pour ces derniers, décote de 20% pour occupation et "mélanges" des prix) qu'il aurait dû être déclaré pour 357000?

34000 euros de droits (20%) et intérêts de retard

Je suis à l'origine des arguments en réponse dont certains factuels (situations géographiques différentes pour l'aspect local commercial, expertise du bien 4 ans avant par expert agréé assureurs ...)

NB : Pour les 2 autres biens, le fisc est forclos depuis le 31/12/2009.

Bien à vous

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

" (constitué d'un commerce et d'une partie d'habitation loué dans son ensemble par bail commercial, occupé, pas divisible techniquement en 2) a été évalué dans la déclaration de succession et dans le partage fait quelques mois après à 210000?

Le fisc (ressort du lieu de situation de l'immeuble) démontre par A+B (3 références habitations "libre" et 3 références "commerces" "libres" peu comparables pour ces derniers, décote de 20% pour occupation et "mélanges" des prix) qu'il aurait dû être déclaré pour 357000?

34000 euros de droits (20%) et intérêts de retard

De fait, je vous posais la question car la remise en cause d'un partage n'est possible que lorsque l'un des héritiers est lésé de plus du quart; Ce qui est donc bien le cas puisque le bien a presque doublé de valeur entre sa valeur déclarée et sa valeur réelle.

Toutefois, au regard de la date effective du partage (2006), une action en comblement de part (remplaçant l'ancienne action en rescision pour lésion) est prescrite dans un délai de deux ans à compter du partage.

En conséquence, aucune action ne me semble envisageable à l'égard des autres héritiers.

Article 889 du Code civil:

Lorsque l'un des copartageants établit avoir subi une lésion de plus du quart, le complément de sa part lui est fourni, au choix du défendeur, soit en numéraire, soit en nature. Pour apprécier s'il y a eu lésion, on estime les objets suivant leur valeur à l'époque du partage.

L'action en complément de part se prescrit par deux ans à compter du partage.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci de votre réponse

Article 889 du Code civil:

Lorsque l'un des copartageants établit avoir subi une lésion de plus du quart, le complément de sa part lui est fourni, au choix du défendeur, soit en numéraire, soit en nature. Pour apprécier s'il y a eu lésion, on estime les objets suivant leur valeur à l'époque du partage.

L'action en complément de part se prescrit par deux ans à compter du partage.

Même si ces nouvelles dispositions introduites par la loi 2006-728 du 23/6/2006 ne sont entrées en vigueur qu'au 1/1/2007, soit après la date de partage (17/10/2006)?

[EDIT ce mercredi 19:11] l'Article 47 de cette loi semble me "donner raison" : action en rescision pour lésion et prescription de 5 ans, non ? [/EDIT]

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Même si ces nouvelles dispositions introduites par la loi 2006-728 du 23/6/2006 ne sont entrées en vigueur qu'au 1/1/2007, soit après la date de partage (17/10/2006)?

Malheureusement oui. Les lois ayant pour effet de réduire la prescription sont d'application immédiate avec quelques spécificités.

Dans votre cas, le délai de prescription de deux ans a commencé à courir, en raison de la nouvelle loi, à compter du premier janvier 2007.

L'action est donc prescrite depuis le premier janvier 2009.

Très cordialement.