



## Un Heritier peut il décoter de 55% un bien de la succession au motif qu'il l'occupe?

Par **ColQuarante**, le **09/02/2024** à **18:17**

Pour l'estimation des biens lors de la succession du père de ma femme, son frère prétend soudainement pouvoir appliquer une décote de 55% sur une maison qu'il occupe, en prétextant qu'il serait un locataire protégé (plus de 65 ans) et donc cette occupation diminuerait la valeur vénale du bien?

Cela nous semble étonnant, car nous n'avons pas vu d'exemple de ce cas, mais nous n'arrivons pas à trouver de texte définitif sur ce point.

Merci!

Par **youris**, le **09/02/2024** à **18:32**

bonjour,

pour être locataire, il faut un bail de location et payer un loyer, votre beau-frère paye-t-il un loyer ?

une décote pour diminuer la valeur d'un bien loué est admise par le trésor public, afin de tenir compte des difficultés que vous auriez à trouver un acquéreur si vous deviez les céder, mais pas dans la proportion indiquée par votre beau-frère.

ce peut-être 20 % pour un logement loué.

comme le notaire sera nécessaire pour la mutation immobilière, il saura vous renseigner sur ce sujet.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **09/02/2024** à **18:41**

Bonjour

Décote, oui, mais absolument pas 55%

L'administration fiscale et les tribunaux admettent une décote de 20%, parfois davantage suivant la nature du bien, le nombre d'indivisaires, la localisation, la présence d'un locataire handicapé etc...

Par **ColQuarante**, le **09/02/2024 à 18:54**

Il ne paye pas de loyer, et on ne sait pas s'il a un bail (il refuse de répondre).

C'est surtout le concept même d'appliquer une décote à cause de l'occupation par le propriétaire lui-même qui nous paraît choquante, car il peut tout à fait décider de libérer la maison pour la vendre. Vendre moins cher car occupé est alors son libre choix, ce ne nous semble pas correspondre à ce que nous lisons de ce qu'est le concept de "valeur vénale".

Ce n'est pas le cas d'un propriétaire qui voudrait vendre et qui serait contraint par un bail avec un "vrai" locataire.

Par **Visiteur**, le **09/02/2024 à 19:15**

Bonjour,

J'ai connaissance de décote de 40% pour un logement loué en loi de 48 ...

Une décote de 20% est courante pour un bien en indivision (qui s'explique par une vente plus complexe)

mais ce 55% est totalement farfelu.

Le notaire pourra vous aider à une évaluation plus réaliste (surtout que le fisc ne va pas se laisser balader...)

Toutefois, si les héritiers ne s'accordent pas sur le partage des biens, il faudra saisir le tribunal.

Par **youris**, le **09/02/2024 à 20:15**

le bail de location peut-être verbal, mais il faut prouver le paiement d'un loyer, sinon c'est un prêt à usage, et l'occupant n'a pas les droits d'un locataire.

parlez-en au notaire qui va s'occuper de la mutation immobilière auprès du SPF, je doute qu'il soit d'accord avec ce que raconte votre beau-frère, car le notaire voudra pas s'exposer à un redressement fiscal, la pénalité pour une déclaration volontairement sous-estimée peut aller jusqu'à 40 % et même 80 % en cas de fraude avérée.

Par **ColQuarante**, le **10/02/2024** à **06:51**

En fait, j'ai posé la question à une des meilleures IAs du moment, xxxxxxxx, qui [1] semble avoir bien compris identifié le problème précis, et [2] est **catégorique** dans sa réponse. Or j'ai du mal à trouver un texte pertinent et explicite dans les sources qu'elle cite. Voici un exemple de question (posée 2 fois) et ses réponses

Question: "Lors d'une succession, un héritier peut il appliquer une décote à une maison en disant que il est occupant des lieux?"

Réponse 1: "Lors d'une succession, **un héritier ne peut pas appliquer une décote à une maison en prétendant qu'il est l'occupant des lieux**. La valeur vénale de la maison, c'est-à-dire son prix de vente potentiel, doit être estimée de manière juste pour éviter de minorer les impôts dus à l'administration fiscale. [...] Ainsi, l'application d'une décote en raison de l'occupation des lieux par un héritier n'est pas une pratique légale ou recommandée dans le processus d'estimation d'une maison lors d'une succession.

Réponse 2: "Lors d'une succession, **la loi ne permet pas à un héritier d'appliquer une décote à une maison en prétendant qu'il est l'occupant des lieux...**

PS: Nous avons posé la question à notre notaire, mais pas encore de réponse.

Par **janus2fr**, le **10/02/2024** à **10:30**

[quote]  
ce peut-être 20 % pour un logement loué.

[/quote]  
Bonjour,

Je crois que l'on mélange un peu les choses dans ce fil.

Le fait qu'un logement soit loué ne modifie pas sa valeur qui est intrinsèque au logement lui-même. Donc dire que le logement est évalué à moins cher parce qu'il y a un locataire n'a pas de sens.

En revanche, le propriétaire d'un bien loué qui veut vendre occupé peut se voir à baisser un peu son prix de vente et encore, pas forcément, cela dépend à qui il vend, si c'est à un investisseur qui cherche justement à faire de la location, il n'y a pas forcément de baisse de prix.

Par **Marck.ESP**, le **10/02/2024** à **10:30**

La valeur d'un bien immobilier dans le cadre d'une succession est déterminée en fonction de sa valeur vénale, c'est-à-dire sa valeur sur le marché, et non pas en fonction du statut d'occupation de l'héritier.

Par **ColQuarante**, le **14/02/2024** à **14:44**

Juste pour info:

Notre notaire a botté en touche, et nous a dit que ce n'est pas de son ressort de dire si cette décote est légale, voire simplement admissible, et a refusé de prendre position.

Il nous a aussi annoncé partir à la retraite dans un mois, ce qui peut expliquer (et non justifier) son désintérêt...

Par contre, notre avocat s'est esclaffé que c'était totalement fantaisiste. Le sujet est donc désormais entre ses mains.

Merci à tous sur ce forum en tous cas pour vos réponses et suggestions.

Par **youris**, le **14/02/2024** à **14:51**

votre notaire va bien porter une valeur dans sa déclaration de succession transmise au trésor public, il est quand même concerné.

Par **Visiteur**, le **14/02/2024** à **15:00**

Ce n'est pas le notaire qui est responsable de la déclaration de succession, ce sont les héritiers...

Par **ColQuarante**, le **14/02/2024** à **15:06**

Oui, mais il nous a fait comprendre qu'il a fait une estimation perso, qu'il ne veut pas nous communiquer en dehors de l'estimation qu'il a fait des droits à payer pour pouvoir nous demander un acompte "à la louche".

Il nous dit qu'il n'a pas envie de "refaire ses calculs" à chaque péripétie de nos négociations d'estimations.

En gros, on verra cette estimation en entier quand il la transmettra (ou demandera de la signer), et à ce moment libre à nous de contester en justice, ce ne sera plus son problème car il sera parti à la retraite.

PS: se passer de notaire nous semblait impossible, vu les relations conflictuelles avec notre beau-frère. Par exemple il n'a toujours pas voulu (depuis 7 mois) signer la demande de suivi de courrier à la poste, et il a mis 5 mois à donner - sous la contrainte - les pièces d'état-civil pour simplement établir l'acte de notoriété...

Par **Visiteur**, le **14/02/2024** à **15:14**

Votre notaire part à la retraite... il en a vu d'autres et vous n'êtes pas seul à avoir des soucis lors d'une succession.

Vous avancerez avec votre avocat. mais ne rêvez pas, il y a encore quelques péripéties à prévoir.

Et puisqu'il y a un bien immobilier, le notaire est obligatoire de toute façon. Certains sont plus coopératifs.

Par **youris**, le **14/02/2024** à **17:14**

votre notaire va bien porter une valeur dans sa déclaration de succession transmise au trésor public, il est quand même concerné.

il a également un devoir de conseil et d'information

Par **Chrysoprase**, le **14/02/2024** à **17:56**

Bonjour

J'ai moi aussi posé la question à une IA, en tête de la page.

**Lorsqu'un bien immobilier est sous-évalué dans une succession, cela peut entraîner plusieurs conséquences juridiques.**

**Premièrement, cela peut affecter le calcul des droits de succession.** En effet, les héritiers doivent payer des droits de succession sur la valeur des biens reçus. Si un bien est déclaré pour une valeur inférieure à sa valeur réelle, les droits de succession payés seront moindres que ce qu'ils auraient dû être. Cela peut être considéré comme une fraude fiscale, et les héritiers ainsi que le notaire en charge de la succession peuvent être tenus responsables. L'administration fiscale peut alors procéder à un redressement fiscal, avec imposition des droits supplémentaires et application de pénalités et d'intérêts de retard (Article 1727 du Code général des impôts).

**Deuxièmement, cela peut créer un déséquilibre entre les héritiers.** Si un bien est sous-évalué et qu'un des héritiers en bénéficie plus que les autres (par ex, en l'acquérant à un prix inférieur à sa valeur réelle), cela peut être considéré comme une atteinte à l'égalité entre les héritiers. Les autres héritiers pourraient alors demander une action en réduction ou en complément de part si cela porte atteinte à leur réserve héréditaire (Articles 920 et suivants

du Code civil).

**Troisièmement, en cas de vente ultérieure du bien à sa valeur réelle, cela pourrait entraîner une plus-value importante et donc une imposition plus élevée sur cette plus-value.** Il est donc important d'évaluer les biens immobiliers à leur juste valeur lors d'une succession pour éviter ces risques. Il est souvent recommandé de faire appel à un expert immobilier pour obtenir une évaluation objective et conforme au marché.

Si on ne s'occupe que du 1, je parlerais du risque fiscal. Les agents qui contrôlent les déclarations de succession connaissent très bien les prix du marché. Si la valeur portée sur la déclaration de succession est de 55% inférieure à la valeur vénale, cela se verra comme le nez au milieu de la figure...

D'autre part votre beau-frère estime être un locataire protégé en raison de son âge. Cela ne suffit pas, il y a des conditions de ressources. Vous trouverez la définition dans ce lien [Définition du locataire protégé](#)

Par **ColQuarante**, le **14/02/2024 à 18:07**

"il en a vu d'autres"... en fait non, et je pense que c'est là un des soucis. Il nous a avoué n'avoir jamais vu de comportement aussi "infernale" (selon son propre terme) de notre beau-frère de toute sa carrière, et semble traiter désormais notre dossier à reculons. Je ne me suis jamais battu de ma vie, mais en 2 minutes de discussion avec le beauf, j'ai du quitter la pièce pour ne pas le frapper.

"Nobody expects the infernal brother-in-law" pour paraphraser les Monty Pythons :-)

L'autre souci est le fait que nous soyons à distance et devons tout faire par email, et que visiblement le notaire n'est pas à l'aise avec les communications électroniques et perd de l'énergie à gérer ses emails (qu'il perd) sans méthode ni logiciels adaptés. Il était parfait lorsque nous avons eu affaire à lui quand nous habitions encore près de lui et pouvions avoir des rendez vous physiques.

Donc ce conseil pour ceux qui liront ces échanges: Prenez un notaire **moderne** !

Par **Visiteur**, le **14/02/2024 à 18:26**

Mon notaire, quelle que soit la question répond à n'importe quel mail dans les 2 heures... Voyez, c'est possible !

Par **ColQuarante**, le **14/02/2024 à 18:27**

Pour [Chrysopraxe](#):

Le notaire est tout à fait conscient de ces risques légaux. Et nous aussi.

Ce qu'il nous dit que ce n'est pas sa responsabilité d'enquêter pour détecter ces fraudes (rôle de l'avocat), ni de sanctionner (rôle du juge). Il a juste dit un simple "il faut tout déclarer" que le beauf a ignoré. (Ce qui nous a obligé à prendre un avocat)

PS: Un détail sur le point 3: comme c'est sa résidence principale, il n'aura pas de plus-value en cas de vente.

Par **Marck.ESP**, le **14/02/2024 à 18:46**

Personnellement, je rejoins Chrysoprase, le notaire peut, à la demande d'un héritier, faire appel à un expert (au mieux agréé auprès des tribunaux) .

Par **ColQuarante**, le **14/02/2024 à 19:04**

[Marck.ESP](#), on est bien d'accord qu'il **peut le faire** (pensées à Pierre Dac).

Mais il n'est pas obligé.

Et il ne veut pas.

Et cela ne semble pas possible de changer de notaire principal, surtout en plus quelques jours avant la deadline de déclaration de succession au fisc (et du dépôt d'acomptes)... et qu'il faudrait en plus l'accord de tous les héritiers.

Par **Marck.ESP**, le **15/02/2024 à 07:15**

Effectivement, c'est court en délai.

Avez vous pensé au **recours à la médiation**. Un médiateur pourra aider les co-héritiers à trouver un terrain d'entente et à résoudre le conflit de manière pacifique.

La voix de votre épouse est aussi importante que celle de cette personne ?

Je reprends l'écrit de mon ami youris, *"votre notaire va bien porter une valeur dans sa déclaration de succession transmise au trésor public, il est quand même concerné."*

S'il cède à la pression du frère, et en attendant la suite des événements sur le plan juridique, voyez avec votre avocat, la possibilité pour votre épouse, d' adresser un courrier à l'administration fiscale destinataire de la déclaration de succession en l'informant de son désaccord.

Par **ColQuarante**, le 15/02/2024 à 07:42

"S'il cède à la pression du frère" ah aucun danger de ce côté-là. Quiconque a eu affaire avec ce frère plus de quelques minutes ne peut plus le supporter, et reste stupéfait qu'un tel personnage puisse exister. On pourrait écrire un roman. Le notaire - le principal - refuse d'ailleurs de lui répondre, ni même de le relancer, car il a pris un autre notaire, et le notaire principal passe donc désormais uniquement par cet autre notaire, malheureusement encore plus inerte.

Le notaire a eu une overdose d'ailleurs en ayant passé 30mn en voiture avec lui, il ne s'en est pas remis (il a fini par lui intimer l'ordre de se taire), ce qui explique d'ailleurs - malheureusement pour nous - son désintérêt du dossier.

Et il a deux soeurs contre lui, donc en minorité. Le souci c'est qu'il bloque tout par esprit de contradiction, contre ses propres intérêts, et va tous nous pénaliser par un cocktail détonant de bêtise et cruauté.

Par **Marck.ESP**, le 15/02/2024 à 07:47

Rien à ajouter pour ma part, je souhaite bonne chance à votre épouse et sa soeur.

Par **Chrysoprase**, le 15/02/2024 à 09:06

[ColQuarante](#), vous n'êtes pas tout seul dans un tel m...dier. Je pourrais vous écrire un roman sur mon frère qui a failli se faire virer par son notaire tant il était insupportable.

Je trouve la suggestion de Mark ESP tout à fait judicieuse. Le notaire envoie la déclaration de succession imposée par votre beau-frère, avec le règlement des droits de succession afférents.

Votre épouse envoie en parallèle, ou juste après, un message au spf du département concerné, expliquant la situation de la manière la plus factuelle possible => il y aura redressement fiscal que vous devrez payer solidairement, ([Solidarité entre héritiers sur les droits de succession](#)) mais ce sera un moindre mal.

Votre beau-frère a peut-être en vue un partage. Il se ferait avec la valeur rectifiée par le fisc ; - ))

Bon courage et tenez-nous au courant, cela peut servir à des internautes qui connaîtraient la même situation.

Par **ColQuarante**, le 15/02/2024 à 09:16

"tenez-nous au courant", oui bien sûr, je trouve aussi très frustrant de tomber sur des sujets intéressants sur les forums et ne pas avoir d'info sur les suites...

"Le notaire envoie la déclaration de succession imposée par votre beau-frère" je pense qu'il n'en est - heureusement - pas question. Le notaire nous a juste dit que son estimation perso était très proche de la notre. Et à 1 contre 2, le beauf ne peut rien imposer (seulement bloquer et retarder), surtout en s'étant mis à dos le notaire, qui n'a toujours pas même pas daigné lui répondre à cette proposition ni même de lui en accuser réception: il ne communique désormais que via le notaire du beauf.

Mais votre avis nous sera de toutes façons utile, car en dissimulant ses donations, il va aussi nous (la succession) exposer à un redressement fiscal.

Par **ColQuarante**, le **21/02/2024** à **12:32**

Juste pour info, un point d'étape:

- Nous avons pris rendez vous avec un autre notaire, qui a effectivement répondu précisément en quelques minutes à toutes nos questions sans réponses depuis 7 mois. On ne peut pas changer de notaire pour la succession, mais nous allons tout faire pour au moins confier les ventes à ce notaire qui nous a semblé le plus compétent de nos interlocuteurs, car le plus précis.
- Nous avons eu auparavant 3 rendez-vous avec des agents du fisc, 1 avec un avocat fiscaliste, 1 avec un autre notaire de l'étude en charge de la succession, avec à chaque fois des réponses intéressantes... mais différentes et contradictoires.
- J'attends donc un peu plus avant de poster ici plus de détails que les faits confirment ou infirment les différentes théories.
- Anecdote cocasse: le notaire de la succession nous a envoyé 3 formulaires sans explications (était-ce pour info? des brouillons? devons-nous les signer?...), avec certains chiffres rédigés en ... **francs!** Il est temps qu'il parte à la retraite.

Par **ColQuarante**, le **14/03/2024** à **17:12**

Ok, la suite.

- Le notaire a pris sa retraite et a transmis le dossier à un autre (jeune) Notaire de son étude, qui s'est avéré compétent et diligent. Le jour et la nuit.
- Notre avocat a organisé alors une réunion plénière avec le Notaire, celui de mon beauf, et les 3 héritier(e)s
- L'avocat a pu ainsi pousser le beauf dans ses retranchements, en lui montrant les donations qu'il avait dissimulé, et surtout le forcer à enfin dévoiler ses intentions sur les biens, qui étaient de non seulement continuer à occuper la maison qu'il "squatte" actuellement, mais en

plus voulait occuper aussi le seul appartement libre d'une autre maison, ce qui l'aurait rendue pratiquement invendable.

- Les notaires et l'avocat ont ainsi pu se rendre contre de la stupidité inouïe du beauf, qu'il est effectivement difficile d'imaginer tant que on ne l'a pas vue en action, il se met à répéter en boucle ses arguments même quand on lui démontre qu'ils sont absurdes.

- Il y a eu donc accord entre notaires et avocat d'arrêter le cirque, et de lancer de suite des actions formelles, qui commencent par la nomination d'un expert en évaluation immobilière par les notaires, pour pouvoir ensuite forcer devant un juge une vente au bénéfice de l'indivision, et calculer les l'indemnités locatives du beauf qui seront déduite de sa part. Et surtout faire attention de ne jamais laisser la possibilité au beauf de faire trainer les choses.

En conclusion, il est important d'avoir Notaire et Avocats, ils sont complémentaires. Et qu'ils s'entendent est donc primordial (le vieux notaire refusait que l'avocat le contacte, en mode "pas besoin"). Par contre si le vieux Notaire n'avait pas transmis le dossier, je ne sais pas comment on aurait fait.

Par **Rambotte**, le **14/03/2024** à **23:11**

Bonjour.

On pourrait aussi rajouter que les valeurs portées dans une déclaration de succession n'ont aucune force légale pour être imposées ensuite dans un partage d'indivision successorale.

En revanche, cela peut avoir un impact sur les plus-values.