



## maison d'enfance - succession

Par **Bea\_lu**, le **25/06/2024** à **18:12**

Bonjour,

Mes deux parents sont décédés. J'ai un frère.

Les parts recueillies par chacun des enfants est de 170 000€

J'aimerais "acheter" une des maisons de l'immobilier de mes parents (ils ont deux maisons). Elle vaut 230 000€ sur le marché environ.

Est ce qu'en payant  $230K - 170K = 60\ 000€$  à mon frère je peux être propriétaire de cette maison d'enfance (+ droits de succession et frais de succession)? est ce que mon calcul est bon ?

Comment puis je faire techniquement (avec des mots simples svp, car je ne comprends vraiment pas tout le vocabulaire technique juridique/comptable/impôt) et au mieux niveau fiscalité pour moi pour "avoir" cette maison, car j'y tiens à coeur, que dois je faire, il ya t-il plusieurs possibilités de le faire ?

Je veux bien plusieurs avis de plusieurs personnes.

Merci beaucoup à vous messieurs les experts

Par **Marck.ESP**, le **25/06/2024** à **19:13**

Bienvenue sur LegaVox

Il faut avant tout que votre frère soit d'accord avec vous pour le partage envisagé, pour le versement d'une "soulte" de 60 k€ à votre frère, **dans le cas que vous citez**, il faudrait aussi en parler à votre notaire.

Par **Rambotte**, le **25/06/2024** à **20:22**

Bonjour.

Vos parts recueillies dans la succession ne sont pas des sommes d'argent. Vos parts ne sont pas de 170000€ chacun.

Chacun de vous deux a recueilli dans la succession une moitié de chacune des deux maisons. Les deux maisons sont en indivision. Vos parts sont des droits indivis dans les maisons, pas des euros.

Si vous voulez racheter à votre frère sa moitié de la maison qui vaut 230000€, vous devez lui verser une soulte de 115000€, valeur actuelle de sa moitié de maison.

Il serait plus intéressant de procéder à un partage de l'indivision sur les deux maisons par des attributions de lots, éventuellement à charge de soulte si les deux maisons ont des valeurs différentes : la maison à 230000€ vous est attribuée dans le partage, l'autre maison (valeur ?) étant attribuée à votre frère.

Par **Marck.ESP**, le **25/06/2024** à **21:46**

Telles que sont les choses exposées et en l'absence de précision sur l'autre maison, en supposant que votre frère la conserve.

L'égalité dans le partage est une égalité en valeur, exprimée en euros et si la consistance de la masse ne permet pas de former des lots d'égale valeur, leur inégalité se compense par une soulte.

Donc de son côté, votre frère reçoit 60 000 euros en soulte et 110 000 représentant les autres biens de la succession pour atteindre sa part de 170 000 euros.

Je fais le maximum pour, comme vous le demandez, vous répondre "  
*avec des mots simples, car je ne comprends vraiment pas tout le vocabulaire technique juridique/comptable/impôt*"

Par **Rambotte**, le **26/06/2024** à **09:37**

Mais c'est quoi, exactement, ces 170000€ ?

Les parts recueillies dans quoi ? Dans une succession ? Laquelle, la dernière des deux ? Et à qui appartenait à l'origine les maisons ? Au couple des parents ou à un seul ? Une déclaration de succession ne concerne que ce qui a été hérité dans cette succession, et les droits des parties sont calculés sur le patrimoine hérité dans cette succession.

Si, dans l'enchaînement des deux successions, vous êtes devenus chacun propriétaire pour moitié de chacune des deux maisons, les valeurs déclarées dans les déclarations de

succession n'ont aucun rôle (sauf pour le calcul fiscal des plus-values).

Si vous voulez racheter à votre frère sa moitié indivise d'une des maisons, vous devez lui payer la moitié de la valeur actuelle de cette maison.

Par **Marck.ESP**, le **26/06/2024** à **09:50**

Restons calmes et attendons alors des précisions de Bea-lu...

Par **beatles**, le **26/06/2024** à **12:33**

Bonjour,

Rambotte ne fait que se référer à [ce paragraphe du Code civil](#) et éventuellement à [cette section du Code du commerce](#).

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **26/06/2024** à **18:22**

Je maîtrise parfaitement tout cela, y compris l'inégalité des lots compensée par une soulte, mais évoquer le code du commerce ne présente aucun intérêt si la question n'est pas abordée dans le sujet.

Par **beatles**, le **27/06/2024** à **08:57**

Il est parfois intéressant de consulter la section du Code du commerce qui concerne les tarifs des notaires pour une succession pour calculer les frais et pour ce qui concerne le partage en lots, avec soulte, justement évoqué par Rambotte, le paragraphe du Code civil concernant les parts et les lots.

La question est bien :

[quote]

Est ce qu'en payant 230K-170K= 60 000€ à mon frère je peux être propriétaire de cette maison d'enfance (**+ droits de succession et frais de succession**)? est ce que mon calcul est bon ?

[/quote]