



SUCCESSION ET LEGS ENTRE COUSINS

Par **AMOA**, le **25/02/2015** à **11:16**

Bonjour,

La situation est loin d'être claire (enfin pour moi)

Il était une fois, ma cousine (nièce de ma mère) qui décède en avril 2014 , et nous sommes 4 héritiers du même "rang" (cousins-cousines)

Elle laisse derrière elle des comptes bancaires, et un appartement, et rédige un testament léguant son appartement et un autre compte , à de mes cousine et une amie

Les fonds n'arrivent chez le notaire qu' en décembre 2014

Maintenant à priori la clôture de la succession est "bloquée" tant que le notaire n'a pas la valeur définitive de cet appartement :

Réponse du notaire :

""j'ai effectivement reçu les fonds du Crédit Lyonnais à la fin du mois dernier : j'ai immédiatement versé à l'Etat le montant des droits de succession qui leur était dû afin de stopper les éventuelles pénalités de retard.

Maintenant, il me reste à établir les actes de la succession, ce que je ferai dès que la valeur de l'appartement sera définitive puisqu'il faut que je la déclare dans les actes (c'est-à-dire dès que l'appartement sera engagé dans une promesse de vente et le délai de rétraction de l'acquéreur passé).""

Vu que je ne suis pas sur ce testament, je demande en quoi je suis concernée

Réponse du notaire :

"". En réalité juridiquement, les héritiers légaux reçoivent tout le patrimoine de la défunte avant de transmettre aux légataires particuliers (c'est-à-dire les personnes que Mme xx a souhaité avantager dans son testament) les biens qui leur reviennent. L'appartement va donc « transiter » par vous et les autres héritiers.

Je dois donc établir une attestation de propriété-délivrance de legs qui tiendra lieu d'acte de propriété pour Mme yy et Mme cc. C'est pour cela qu'il me faut la valeur exacte de l'appartement.""

Ce qui m'étonne c'est de devoir attendre, une promesse de vente pour que la succession soit

définitive, n y a-t-il pas d'autre moyen ?

Merci de vos lumières

Par **janus2fr**, le **25/02/2015 à 11:50**

Bonjour,

Je ne comprends pas effectivement ce notaire.

Pour la succession, il doit déclarer la valeur vénale du bien. Cette valeur peut être établie par tout moyen. Il n'y a pas à attendre la vente pour cela, sauf si la vente est déjà prévue.

Par **domat**, le **25/02/2015 à 11:53**

bjr,

je serais curieux de savoir ce que le notaire entend par valeur exacte ou définitive de l'appartement.

si le notaire a fait une déclaration de succession au trésor public dans le délai de 6 mois, il a bien du donner une valeur à cet appartement afin d'en calculer les droits dus à l'état.

en effet la valeur d'un appartement est en fait la valeur vénale c'est à dire le prix auquel vous trouverez un acquéreur donc par définition il n'y a pas de valeur exacte.

d'ailleurs l'article 761 et 885 s. du code général des impôts indique que pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, l'estimation des immeubles se fait par référence à leur valeur vénale à la date de la transmission.

rien n'oblige à avoir une promesse de vente pour terminer une succession, beaucoup d'héritiers restent en indivision successorale et vendent éventuellement le bien une fois la succession close.

un notaire sait estimer rapidement la valeur d'un bien immobilier.

je crois qu'il peut accéder au site du trésor public qui donne le prix des transactions réalisés au voisinage du bien à estimer.

cdt

Par **AMOA**, le **25/02/2015 à 11:58**

Bonjour

Effectivement il semble y avoir un acquéreur car hier voici sa réponse, quant on lui demande ou en est la vente le discours est :

""

Il n'y a pas à proprement parlé d'agence puisque c'est une amie de Mme cc qui a trouvé l'acquéreur.

Je n'ai jamais eu de contact avec elle toutefois j'ai demandé à Mme yy de se renseigner auprès de Mme cc à ce sujet.

En outre, j'ai encore une fois relancé et contacté le notaire de l'acquéreur mais sans retour à

ce jour. ""

Que puis-je lui écrire pour qu' il comprenne que cela devient ridicule d attendre

Merci

Par **AMOA**, le **25/02/2015** à **15:44**

Suite à vos propos, j ai ecris au notaire. Voici sa reponse ci dessous :

""Je n'ai pas encore déposé la déclaration de succession au trésor public, j'ai seulement calculé une estimation des droits de succession de mon côté et j'ai versé le montant aux impôts pour qu'ils ne puissent pas réclamer des pénalités de retard une fois que la déclaration de succession sera définitivement déposée.

Dans les actes réglant la succession, la valeur vénale de l'appartement sera justement déclarée pour indiquer la transmission et il vaut mieux que ça colle au plus près de la valeur de vente.

D'après les nouvelles que j'ai eu ce matin, le compromis devrait normalement se régulariser la semaine prochaine et je ferai le nécessaire dans la foulée sans attendre la signature de l'acte de vente.

Bien cordialement, ""

Cela vous parait il credible ?

et/ professionnel ?

Merci de votre avis