

Image not found or type unknown



Vente maison suite décès parent

Par **Valerian2017**, le **25/04/2025** à **15:54**

Bonjour,

Nous sommes 7 enfants. Notre mère vient de décéder et nous avons demandé l'ouverture de la succession auprès d'un notaire. Le collaborateur du notaire a fait une estimation de sa maison qu'elle nous laisse en héritage, que nous jugeons un peu faible.

Nous est-il possible de la mettre en vente par nous-mêmes ?

Peut-elle être vendue avant la liquidation de la succession ?

Si oui, quels documents nous sont nécessaires ?

Devons nous demander au notaire de relever l'estimation dans l'acte de succession afin d'éviter l'impôt sur les plus-values dans le cas où nous pourrions la vendre à un prix plus élevé ?

Je vous remercie de l'attention que vous prêterez à ce message.

Cordialement

V.

Par **Zénas Nomikos**, le **25/04/2025** à **16:13**

Bonjour,

désolé de ne pas répondre directement à vos questions mais voici à toutes fins utiles pour le moyen et le long terme dans votre relation avec votre notaire : il s'agit d'une coach notarial qui donne des conseils éclairants et pour faire gagner à tous niveaux notamment en sérénité dans une succession :

<https://www.youtube.com/@minutumactusvitae>

Par **youris**, le **25/04/2025** à **16:43**

bonjour,

il faut distinguer le règlement de la succession, puis la vente éventuelle d'un bien immobilier contenu qui fait partie de l'actif de la succession.

en principe, un notaire connaît bien le prix de l'immobilier de son secteur.

si vous relevez le montant de l'estimation du bien, vous augmentez l'actif de la succession donc les frais de succession.

salutations

Par **Zénas Nomikos**, le **25/04/2025** à **17:03**

https://www.avocats-picovschi.com/surevaluation-du-bien-immobilier-recu-en-heritage-et-droits-de-succession_article-hs_158.html

<https://www.consultants-immobilier.com/guides-estimation/estimation-succession/>

Droits de succession - Évaluation de la succession et calcul des droits :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14198>

Par **VertdeGris**, le **25/04/2025** à **19:02**

J'ai pu lire quelque part, (mais il faut confirmer) que l'abattement sur les successions de parents à enfants s'applique " pour chaque enfant ". Diviser le prix par 7, diminue considérablement la possibilité d'avoir des droits à payer.

J'ai une confirmation pour l'abattement " de 100000 euros par enfant".

Le règlement de la succession, n'est pas une liquidation de vente.

On peut garder le bien indivis (avec chacun sa part), sans rien demander à personne, ou décider de le vendre à la majorité des 2/3 des parts.

J'ai encore un doute sur le fait que l'impôt soit le fait de la déclaration fiscale, ou le fait de l'enregistrement du bien ?

Par **Chrysoprase**, le **26/04/2025** à **10:56**

Bonjour

Je vais essayer de reprendre dans l'ordre du fil de discussion

[quote]

Le collaborateur du notaire a fait une estimation de sa maison qu'elle nous laisse en héritage, que nous jugeons un peu faible.

[/quote]

Rien ne vous empêche de solliciter une agence immo pour une estimation. Si cette dernière est supérieure à celle du notaire, vous pouvez demander à ce qu'elle soit inscrite dans la déclaration de succession, ce sont les héritiers qui sont responsables de cette déclaration de succession.

[quote]

Nous est-il possible de la mettre en vente par nous-mêmes ?

[/quote]

Bien sûr. Il existe de nombreuses ventes en direct, il n'y a pas d'obligation légale de passer par une agence madataire.

[quote]

Peut-elle être vendue avant la liquidation de la succession ?

[/quote]

Oui.

[quote]

Si oui, quels documents nous sont nécessaires ?

[/quote]

Je ne sais plus.... Un notaire, qui peut être différent de celui de la succession pourrait vous renseigner.

[quote]

Devons nous demander au notaire de relever l'estimation dans l'acte de succession afin d'éviter l'impôt sur les plus-values dans le cas où nous pourrions la vendre à un prix plus élevé ?

[/quote]

Comme dit plus haut, c'est vous qui êtes responsables. Évitez tout simplement que la valeur vénale ne soit trop élevée par rapport au marché, le fisc est vigilant et connaît les ficelles.

[quote]

en principe, un notaire connaît bien le prix de l'immobilier de son secteur.

[/quote]

Certes. Mais les notaires, tout comme les agences immo d'ailleurs, ne s'appuient que sur des bases de données, sans même visiter le bien. Expérience vécue.

[quote]

On peut garder le bien indivis (avec chacun sa part), sans rien demander à personne,

[/quote]

On peut. Mais une indivision à 7 cela me paraît un peu compliqué même si la fratrie s'entend bien.. Il faudra toujours gérer une location si le bien est loué, rappeler aux uns et aux autres

qu'ils sont redevables de leur part de la taxe foncière ou des abonnements et taxes divers, des travaux d'entretien

[quote]

ou décider de le vendre à la majorité des 2/3 des parts.

[/quote]

Faux. Pour une vente il faut l'unanimité des vendeurs, qu'ils soient pleins propriétaires, nus propriétaires et:ou usufruitiers.

La majorité des 2/3 n'est requise que pour des locations du bien ou des travaux.

Par **VertdeGris**, le **26/04/2025** à **16:58**

[quote]

ou décider de le vendre à la majorité des 2/3 des parts.[/quote]

Faux.

Ah ok ! 815-3 " Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°. "

[quote]

Le collaborateur du notaire a fait une estimation de sa maison qu'elle nous laisse en héritage, que nous jugeons un peu faible.

Rien ne vous empêche de solliciter une agence immo pour une estimation. Si cette dernière est supérieure à celle du notaire, vous pouvez demander à ce qu'elle soit inscrite dans la déclaration de succession, ce sont les héritiers qui sont responsables de cette déclaration de succession.

[/quote]

Quel est l'intérêt à part payer plus d'impôts ?

Une question au passage, quelles sont les différences entre le paiement des impôts, la déclaration fiscale, et l'enregistrement de mutations. La valeur fiscale (déclaration fiscale) détermine les impôts, mais cette valeur doit " **être reprise, re-déterminée ???** " (différente, à l'identique ou non présente si inférieure au seuil) pour l'enregistrement des mutations.

Par **Rambotte**, le **26/04/2025** à **17:39**

Bonjour.

La vente du bien immobilier indivis à la majorité des 2/3 des droits indivis existe bel et bien, mais ce n'est pas une vente classique avec un acquéreur pour un prix déterminé.

C'est une vente judiciaire, mais hors procès comme l'est l'assignation en partage judiciaire, et qui se fait aussi par voie de licitation. Elle est régie par le 815-5-1.

Par **Rambotte**, le **26/04/2025** à **17:43**

Dans le cas particulier avec 7 enfants, il est sans doute intéressant d'utiliser la valeur haute des fourchettes de prix qu'un notaire, un expert immobilier ou une agence fournirait, sauf si c'est un bien d'une très grande valeur, à cause de l'abattement de 100000€ par enfant, rendant probable l'exonération des droits de succession.

Lors de la revente, la plus-value sera d'autant plus faible.

Par **Zénas Nomikos**, le **26/04/2025** à **17:47**

Code civil, dila, légifrance : merci à Rambotte! :

[quote]

Article 815-5-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2020

[Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 \(VD\)](#)

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à [l'article 836](#), l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire

l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

Conformément à l'article 36 de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

[/quote]

Source :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468

Par **Rambotte**, le **26/04/2025** à **17:50**

Pour que la vente se fasse, il faut quand même faire l'attestation immobilière après décès pour que l'acte de vente soit publiable et non rejeté par la publicité foncière.

Mais cette attestation doit pouvoir être incluse dans l'acte de vente, je crois, en tout cas dans certaines conditions de délai. Il s'agit de décrire en vertu de quoi les vendeurs sont devenus propriétaires.

Par **Chrysoprase**, le **26/04/2025** à **18:03**

[quote]

Quel est l'intérêt à part payer plus d'impôts ?

[/quote]

Aucun. Mais relisez bien les questions de [Valerian2017](#) qui souhaite éviter une éventuelle taxe sur la PVI. J'ai suggéré une autre estimation par une agence immo, sachant que l'écart doit rester raisonnable.

Il est probable, puisque 7 héritiers, il n'y aura pas de droits de succession à payer, mais uniquement les droits de mutation à titre gratuit, lesquels sont proportionnels la valeur des biens immobiliers.