



Bien immobilier après décès - frais ???

Par guest

Bonjour,

Mon père est décédé récemment, et ma soeur et moi essayons de régler les formalités. Ma maman est toujours en vie, et mes parents étaient mariés sous le régime de la communauté. Aucun testament n'a été rédigé. Ma question porte sur l'appartement dont mes parents étaient tous deux propriétaires. Ma maman continuera de l'occuper avec ma soeur célibataire, et nous ne souhaitons pas le vendre.

Pourquoi lit-on partout qu'il est INDISPENSABLE d'établir une attestation immobilière ??? Ce bien est estimé à +/-300000 euros et le coût de ce document (émoluments du notaire) semble délirant (calculé en % de la valeur du bien ?! Il faudra un jour m'expliquer pourquoi...), soit plusieurs milliers d'euros !

D'où ma question: que se passe-t-il si l'on ne fait strictement rien ? Risque-t-on de devoir payer (encore plus?) plus tard ?

Merci d'avance pour vos conseils avisés !

Par ESP

Bonjour

""D'où ma question: que se passe-t-il si l'on ne fait strictement rien ? Risque-t-on de devoir payer (encore plus?) plus tard ?""

Vous avez 6 mois pour établir la déclaration de succession, si vous n faites rien, vous aurez un jour 2 successions à régler + les pénalités de retard.

Concernant l'immobilier, si vous êtes propriétaire ou si vous lisez les actes d'acquisition de vos parent, vous verrez que les frais d'enregistrement et publicité foncière sont globalement les mêmes qu'il s'agisse d'un achat ou d'une succession.

Par guest

Bonjour et merci d'avoir pris le temps de me répondre !

Ma question concernait principalement l'attestation immobilière, dont le coût (émoluments du notaire) semble devoir s'élever à + de 2000 euros ! En grattant un peu, j'ai l'impression que ce document n'est nécessaire que si l'on souhaite vendre le bien...?

Pour ce qui est de la succession proprement dite, et si j'ai bien compris, nous héritons ma soeur et moi de la moitié de l'appartement (soit ~150000euros /2) et il n'y aurait donc pas de droits de succession à payer. En revanche si nous faisons rédiger la succession par le notaire, rebelotte: 2-3K euros de plus à payer en émoluments :-)

En tout les frais s'élèveraient à plus de 5000 euros (émoluments uniquement), alors qu'il n'y a aucun actif mobilier ! Nous n'avons tout simplement aucun moyen de régler une telle somme. Nous pensions donc prendre le temps qu'il faudra pour déclarer nous-même la succession, et faire l'impasse sur l'attestation immobilière... Est-ce légal, et à quoi nous exposons-nous en procédant ainsi ?

Merci pour vos réponses !

Par ESP

Pour le moment, la succession n'est pas faite et le bien est en indivision.

Etait-il en communauté ou un bien propre de votre père ?
Quelle option retient votre mère ?

Par guest

L'appartement était en communauté de biens. En pratique ma mère et ma soeur vont continuer à l'occuper. Sur le papier, je suppose que l'option par défaut convient (usufruit de la totalité pour ma mère).
Dans tous les cas, si nous sommes tous d'accord sur la destination du bien (personne ne souhaite le vendre, ni aujourd'hui ni même après le décès de ma mère), avons-nous une raison de sortir de l'indivision ?

Par ESP

Sur le papier, pas du tout...

Votre mère sera propriétaire de 50% de la communauté et usufruitière du reste dont vous serez nus-propriétaires, votre soeur et vous.

Comment envisagez vous de "sortir de l'indivision" ?

La seule possibilité étant le rachat par l'un, des parts des autres.

Par guest

"Votre mère sera propriétaire de 50% de la communauté et usufruitière du reste dont vous serez nus-propriétaires, votre soeur et vous."

Oui c'est bien ce que j'avais compris ; désolé si je me suis mal exprimé !

Concernant l'indivision, est-on obligé d'y mettre fin ?

Par ESP

Absolument pas, une indivision peut durer très longtemps, mais la rédaction d'une convention est importante.

Par janus2

Bonjour,

Les frais de notaire sont, de toute façon, nécessaires pour la mutation immobilière. Si vous ne faites rien, la maison appartiendra toujours officiellement pour moitié à votre père et à votre mère. Il faut bien faire modifier l'acte de propriété.

Par guest

Merci ESP et Janus pour vos réponses.

Janus, vous écrivez : "si vous ne faites rien, la maison appartiendra toujours officiellement pour moitié à votre père et à votre mère"

Je comprends bien que cet état de fait pose problème après le décès de l'un des époux mais (je vais me répéter)... A quoi s'expose-t-on si on laisse les choses en l'état ? Une amende ? Un contrôle ? Un "redressement" ? Si oui sur quelle base ???

Ma maman n'étant malheureusement pas éternelle, nous aurons sans doute à nous poser ces questions dans un certain nombre (le plus possible) d'années... Ne peut-on pas "simplement" attendre jusque là ? Il s'agit de ~3000 euros, et je me vois mal dire à ma mère de faire un crédit à la consommation pour "acheter" ce papier s'il n'y a aucune conséquence derrière...

Merci en tous cas d'avoir pris le temps de me lire et de me répondre !