



## Calcul récompense dans successions séparées de 30 ans

-----  
Par FRED17

Mes parents, mariés sous le régime normal, ont fait construire deux maisons 1981 et 1991 sur deux terrains appartenant en propre à ma mère (un provenant de sa mère dcd, et un provenant donation de son père). Nous sommes deux enfants héritiers.

Fin 1993, mon père décède. Dans la déclaration de succession de 1994, il est indiqué que ma mère doit récompense à la communauté de la somme de 1 280 Kfrancs correspondant à l'époque à la valeur estimée par le notaire des deux maisons. Avec les différents véhicules et les comptes financiers l'actif monte à 1 400 Kfrancs. Mon père ayant vendu quelques bien propres avant l'achat des maisons, l'actif net redescend à 1240 KF soit 620 KF pour la succession que ma mère a choisi de prendre en total usufruit.

Fin 2022, ma mère décède. Lors de la première rencontre avec le notaire, choisi par moi et ma s<sup>ur</sup>, il nous indique que seule ma mère était propriétaire des maisons (ce que nous comprenons, vu qu'elle était propriétaire des terrains), mais il nous explique que la partie qui est déjà notre propriété en raison de la fin de l'usufruit correspond seulement à la moitié de 1 280 KF divisé par 6,55957 soit 97 500 euros alors que la valeur actuelle estimée par agence est de 500 000 euros pour l'ensemble des deux maisons. Nous pensions que la part déjà acquise par nous serait d'environ 200 000 euros et d'environ 300 000 au titre de la succession. Je précise que ma mère n'avait fait aucune donation.

Ma question porte donc sur la valeur de notre part à ce jour. En trente ans, la valeur des maisons a évolué, or selon l'explication du notaire notre part serait donc restée à la valeur de 1993. Ce qui mathématiquement crée une grosse différence entre ce qui rentre dans la succession (part de ma mère) et ce qui nous appartiendrait déjà, les héritiers (part de notre père).

J'ai demandé au notaire si un réajustement de la valeur de notre part de 1993 pouvait être mis en ?uvre pour qu'elle représente en 2022 le même pourcentage qu'en 1993. Sa réponse semble être non à sa connaissance.

Formulé d'une autre façon, la part de mon père sur les maisons seules en 1993 était de 50 %, en 2022 elle tomberait à 20 %. Je trouve cela assez injuste et pénalisant pour nous.

J'espère ne pas avoir été trop long, merci de vos avis et conseils sur ce sujet, y-a-t'il une jurisprudence connue?

FRED17

-----  
Par AGeorges

Bonjour Fred,

Dans la déclaration de succession de 1994, il est indiqué que ma mère doit récompense à la communauté de la somme de 1 280 Kfrancs correspondant à l'époque à la valeur estimée par le notaire des deux maisons.

Votre maman possédant ces deux maisons en biens propres, je ne comprends pas cette information.

Disons que si la communauté a fait construire les deux maisons et les a entretenues, chacune sur son terrain propre, on peut considérer que la récompense doit inclure la valeur globale diminuée des terrains, et pas le total.

Pour le calcul de la plus-value, il y a, à ma connaissance, deux éléments régulateurs :

1. Vous pouvez ajouter 15% de travaux forfaitaires à la valeur initiale des maisons,
2. la valeur de la plus-value peut-être réduite selon la durée de détention, à partir de 2% par an. A 30 ans, l'exonération est totale. Ceci vaut sans doute pour la prise en compte de l'inflation ...

Il semble que vous en êtes à 28 ans, il ne doit pas rester grand chose.

A vérifier

-----  
Par FRED17

Votre maman possédant ces deux maisons en biens propres, je ne comprends pas cette information.

Disons que si la communauté a fait construire les deux maisons et les a entretenues, chacune sur son terrain propre, on

peut considérer que la récompense doit inclure la valeur globale diminuée des terrains, et pas le total.

Merci pour votre message. Je pense qu'en 1993, l'estimation faite des 1280 kF ne portait justement que sur les constructions et pas sur les deux terrains (j'ignore comment le notaire a pu estimer cela).

Vous parlez de plus value, mais notre intention n'est pas de vendre, mais de comprendre pourquoi 29 ans après le décès de mon père, nos 50% de nu propriété en 1993 ne font plus qu'environ 20% actuellement selon le notaire. Je cherche toujours à comprendre.

Merci  
FRED17

-----  
Par AGeorges

Re,

Sur cet aspect, votre notaire compare des choux et des carottes. La simple application du fameux 6 55957 à un montant en FF de 1993 NE PEUT PAS donner une valeur équivalente en Euros de 2023.

Vous pouvez regarder là :

[url=https://france-inflation.com/calculateur\_inflation.php]https://france-inflation.com/calculateur\_inflation.php[url]

Quand on calcule des impôts, il faut suivre les règles données par le fisc. Pour les autres cas, la règle est d'ajuster les montants sur la base de l'inflation, des taux de change entre les monnaies, etc.

C'est à partir de la notion d'euro constant qui a succédé à celle de franc constant que l'on a pu commencer à établir des comparatifs sociaux. Par exemple, combien de mois de salaire moyen faut-il pour se payer une voiture moyenne, un lave-vaisselle, etc.

-----  
Par FRED17

Je suis bien d'accord avec vous, maintenant je cherche les éléments qui me permettront de dire au notaire de réajuster notre la part que nous avons obtenue par notre père. Vos éléments de réponses sont un bon début et je vous en remercie. Je fais regarder votre lien en détail. Bonne fin de dimanche.

Cordialement  
FRED17

-----  
Par ESP

Bienvenue

Au décès de votre père, la récompense était est due par votre mère (propriétaire du terrain) , car il y a eu enrichissement au détriment de la communauté.

Au décès de l'usufruitière en 2022, vous êtes devenus propriétaire de 50% de la valeur des maisons hors terrain... On en tient pas compte aujourd'hui.

L'autre moitié de celles-ci + les terrains entrent dans la succession maternelle pour la valeur ACTUELLE en pleine propriété.

Il faut donc obtenir un évaluation de la maison hors terrain et diviser par 2, ajouter le terrain et vous aurez une correcte idée des actifs immobiliers composant la succession de votre mère.

J'ai demandé au notaire si un réajustement de la valeur de notre part de 1993 pouvait être mis en ?uvre...  
Je trouve cela assez injuste et pénalisant pour nous...

Cela n'a réellement aucune importance vis à vis de la succession, car vous héritez aujourd'hui de votre mère et ce que vous possédiez déjà (pour une valeur bien moins importante à l'époque) n'est pas à prendre en compte.

-----  
Par FRED17

Bonjour Marck ESP.

Vous ne savez pas le plaisir et le soulagement que me procure votre réponse. Si cela se passe comme vous me le dites et je le souhaite, soyez assuré de notre gratitude.

Merci pour le travail et le temps que vous passez à répondre à tous ceux qui ne maîtrisent pas parfaitement le droit civil.  
Bien à vous

