



Succession et bien immobilier non louable

Par Tsu

Bonjour,

Je suis enfant unique et, mes parents prenant fatalement en âge, je commence à me poser des questions quand à la succession.

Mes parents sont propriétaires de deux biens immobiliers à Paris, le premier est un appartement "classique", le second une chambre de bonne, non louable selon les critères de decense (Surface et volume) et sûrement classé passoire énergétique en l'état.

J'ai plusieurs questions:

-Sachant que la chambre de bonne est un local d'habitation et qu'il n'est plus, du fait de la loi, louable. Existe-t-il une décote ou une minimisation des droits de succession sur ce bien ? Ou, autre manière de poser la question, est-ce que l'estimation du prix du bien prend en compte son caractère non louable ?

-Est-il possible d'accepter la succession de l'appartement, et de refuser celle de la chambre de bonne ?

Je vous remercie par l'avance pour les éclaircissements que vous saurez m'apporter.

Par Isadore

Bonjour,

1. Une passoire thermique non décente a certainement moins de valeur qu'un superbe bien parfaitement isolé. Lors de la succession, on prendra en compte la valeur "réelle" du bien, plus ou moins celle à laquelle vous pourrez espérer le vendre.

2. Non, une succession s'accepte en bloc. Si les deux biens font partie de la succession du même parent, ce sera un lot. C'est dommage en un sens, de ne pouvoir accepter une succession à la carte, on pourrait accepter l'actif et refuser les dettes.

Vu la demande pour le moindre placard à balai parisien, vous trouverez quelqu'un pour vous racheter cette chambre de bonne. Vos parents peuvent aussi le vendre dès maintenant et investir les liquidités.

Autre solution : je suis volontaire pour recevoir ce bien en donation de la part de vos parents. Bénévolement, en plus !

Par Tsu

Merci pour votre réponse précise et agréable !