

NOTE D'INFORMATION DANS LE CADRE DU RÈGLEMENT D'UN DOSSIER DE SUCCESSION

La présente note a pour objectif de préciser les contours de la mission du notaire chargé du règlement d'une succession, ainsi que les conditions de l'intervention de l'office ALTER EGO NOTAIRES dans un tel cadre.

Missions du notaire lors du règlement d'une succession

Elles comprennent la rédaction des actes suivants :

Procès verbal de dépôt de testament

Acte aux termes duquel le notaire dresse un **procès-verbal d'ouverture et de description du testament** qui a été déposé en son office par le défunt ou qui lui a été remis, postérieurement à l'ouverture de la succession, s'il était conservé par le défunt et/ou une personne de confiance.

Selon la forme du testament et la personne du ou des légataires, d'autres formalités peuvent devoir être opérées et d'autres actes signés (ex : vérification de la saisine, publicité légale, délivrance de legs...)

Acte de notoriété

Acte destiné à **déterminer qui sont les héritiers et la part que chacun a vocation à recueillir**. C'est l'acte qui fait foi de la qualité d'héritier se référant, le cas échéant, aux dispositions de dernières volontés du défunt.

Le notaire interroge le Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés pour vérifier s'il existe ou non un testament ou une donation entre époux qui aurait fait l'objet d'un enregistrement sur ce fichier.

A l'issue de la signature de l'acte de notoriété, le notaire remet des **attestations de dévolution successorale**, communément appelés « certificat d'hérédité » ou « attestation dévolutive », qui permettront d'intervenir auprès des différents organismes pour débloquer/transférer les comptes de la personne décédée et obtenir le paiement de toutes sommes qui lui étaient dues.

Ces attestations permettront en outre aux héritiers de procéder aux formalités de changement de la carte grise du ou des véhicules appartenant au défunt.

Déclaration d'option ou acte d'option

Acte par lequel le conjoint survivant choisit l'une des quotités (quote part) que la loi, le testament ou encore une donation entre époux peut lui accorder.

Attestation immobilière ou attestation de propriété

Acte obligatoire dès lors que la succession comprend des biens immobiliers. Il assure le transfert de la propriété des biens au fichier immobilier (il est publié au service de la publicité foncière). Cet acte constitue le **titre de propriété de l'héritier**.

Inventaire

Acte qui consiste à **dénombrer et évaluer les biens de la personne décédée**, et tout particulièrement le mobilier, réalisé par un notaire assisté d'un commissaire-priseur dans l'ensemble des biens (et coffre en banque, le cas échéant) où le défunt était en situation de posséder des meubles.

Il permet notamment de **déterminer la valeur des meubles** meublants à déclarer aux impôts. A défaut, il devra être appliqué un forfait mobilier correspondant à 5% de tout le patrimoine.

Il peut également être utile d'avoir recours à un inventaire pour partager le mobilier dans le cadre d'un partage civil. Il est obligatoire dans certains cas, notamment lors d'une succession acceptée à concurrence de l'actif net.

Acte de partage

Acte à effet déclaratif, mettant fin à l'indivision en attribuant à chacun des héritiers des biens déterminés. Chaque héritier reçoit ainsi sa part d'héritage et en devient propriétaire de façon individuelle.

L'office se tient bien évidemment à la disposition des héritiers pour trouver les termes et conditions d'un partage des biens laissés par le défunt et, le cas échéant, son conjoint, de manière à pouvoir parvenir à un règlement global et définitif du dossier et à organiser la sortie de l'indivision entre les héritiers.

Cet acte de partage peut se substituer aux attestations de propriété immobilière s'il porte sur l'ensemble des immeubles et est publié au service chargé de la publicité foncière dans les dix mois suivant le décès.

Déclaration de succession

Document établi avec le concours des héritiers et selon leurs instructions conjointes.

La déclaration fiscale de la succession doit en principe être déposée à la recette des impôts du domicile du défunt, accompagnée du paiement des droits de succession, dans les six mois du décès.

Cette déclaration fiscale devra indiquer la valeur de l'ensemble des actifs (mobiliers et immobiliers) et du passif du défunt au jour de son décès. Il s'agit en quelque sorte **d'une « photographie » du patrimoine actif/passif au jour du décès.**

A défaut de dépôt d'une telle déclaration de succession dans les six mois, les héritiers devront au moins déposer un acompte sur les droits de mutation à titre gratuit qui seront dus par chacun d'eux. En effet, un intérêt de retard de 0,20 % par mois commence à courir sur les droits non payés dans les six mois à compter du 1er jour du 7ème mois suivant le décès.

Rôle des héritiers lors du règlement d'une succession



En premier lieu, les héritiers doivent **fournir au notaire l'ensemble des documents d'état-civil** (copie de leur carte nationale d'identité/passeport, livret de famille, contrat de mariage, pacte civil de solidarité le cas échéant), **l'informer de l'existence éventuelle d'un testament** et porter à sa connaissance tout ce qu'ils savent sur la **composition du patrimoine successoral**, aussi bien à l'actif (ce que possédait la personne décédée) qu'au passif (ce qu'elle restait devoir au jour de son décès) et lui adresser **copie de tout justificatif** dont ils pourraient disposer.

Pour respecter les droits de tous les héritiers, ceux-ci doivent impérativement **informer le notaire des éventuelles donations** dont ils auraient bénéficié, qu'elles aient été déclarées ou non aux services fiscaux et quelle qu'en soit la date.

De même s'agissant d'un **prêt d'argent** qui aurait été consenti par le défunt à un héritier ou à un tiers et qui n'aurait pas été totalement remboursé au jour du décès.

Quant aux **assurances-vie** souscrites par le défunt ou la défunte, **elles échappent au règlement de la succession.** Il appartient aux héritiers de s'occuper de leur déblocage.

Si ces contrats nécessitent une déclaration de succession partielle en raison de l'abattement de 30.500 €, il conviendra que les héritiers adressent, le moment venu, une **photocopie du certificat d'acquiescement ou de non exigibilité** des droits de succession au notaire. Ces documents sont indispensables pour la rédaction de la déclaration de succession.

Autres tâches à accomplir par les héritiers

- Licenciement des employés à domicile, le cas échéant ;
- Information des caisses du retraite et formalités liées à la demande de pension de réversion ;
- Résiliation/transfert des abonnements de fournitures (électricité, gaz, eau, téléphone, internet, presse...) ;
- Modification ou résiliation des contrats d'assurances ;
- Etablissement de la déclaration d'imposition sur les revenus du défunt.

S'agissant des biens immobiliers

L'établissement des actes (attestation immobilière après décès, déclaration de succession, etc.) nécessitera que l'office dispose d'une **copie intégrale du ou des titres de propriété** qui pourra être obtenue aux frais des héritiers, par l'office, le cas échéant.

Le(s) bien(s) immobilier(s) devra(ont) également faire l'objet d'une **évaluation** par un ou plusieurs professionnels de l'immobilier afin de déterminer leur valeur vénale au jour du décès.

Il sera opportun de **communiquer au notaire ces avis de valeurs le plus rapidement possible** afin de lui permettre de préparer les actes et de déterminer le montant des droits de mutation à titre gratuit. En effet, cette valeur vénale pourra, bien entendu, avoir des conséquences immédiates sur le montant des droits de mutation à titre gratuit qui devront, le cas échéant, être acquittés mais aussi, à l'avenir et en cas de vente desdits biens, sur celui de l'impôt sur la plus-value et prélèvements sociaux.

Information dans le cadre de la vente d'un bien immobilier dépendant d'une succession



ALTER EGO NOTAIRES souhaite vous sensibiliser sur **deux points particuliers au cas où vous souhaiteriez mettre en vente un bien immobilier** dépendant de la succession.

1. La Commission d'agence

Si la déclaration de succession n'est pas encore signée lors de la promesse de vente, il est préférable que la commission d'agence soit **stipulée à la charge de l'acquéreur dans l'avant-contrat** de vente.

En effet, les droits de succession seront calculés sur le prix de la vente (et non sur le « net vendeur »).

Exemple : en cas de vente à 200.000 € dont 10.000 € de commission d'agence à la charge du vendeur, les droits de succession seront calculés sur 200.000 € et non sur 190.000 €. Il est donc préférable que le prix de vente soit de 190.000 €, et que l'acquéreur acquitte la commission d'agence.

A RETENIR : Cette question doit être évoquée avec l'agence avant la signature du mandat de vente

2. Valorisation des meubles dans la vente

Lors de la vente d'un bien, il est courant que l'acquéreur souhaite **ventiler le prix de vente entre les meubles et l'immeuble** proprement dit, afin d'alléger les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur. En effet, ces derniers ne sont pas dus sur les meubles. En pratique, les acquéreurs tendent à survaloriser les meubles.

Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait que lorsqu'un inventaire est réalisé dans le cadre de la succession, nous pouvons nous retrouver face à **des valeurs incohérentes**.

Il y a alors un **fort risque de contestation de l'inventaire par l'administration fiscale**.

Deux solutions à retenir :

- Soit **ne pas valoriser les meubles** dans la vente ;
- Soit **les indiquer avec la même valeur** que dans l'inventaire.

Obligations fiscales des héritiers

L'acceptation d'une succession peut, selon le lien de parenté avec le défunt ou la composition du patrimoine successorale, donner lieu à la **perception de droits de mutations à titre gratuit au profit de l'administration fiscale**.

Conformément à la règle de droit commun (CGI, art. 1701), le paiement des droits doit intervenir lors de la souscription de la déclaration de succession soit **dans les six mois qui suivent le décès**.

Si l'actif successoral ne comprend pas suffisamment de liquidités pour payer les droits, les héritiers restent tenus au paiement **sur leur patrimoine personnel**.

A défaut de paiement dans le délai de 6 mois suivant la date du décès l'administration applique un **intérêt de retard** de 0,20% par mois de retard.

Le délai de 6 mois suivant la date du décès l'administration applique un intérêt de retard de 0,20% par mois de retard.

En plus des intérêts de retard, et à partir du 13^{ème} mois qui suit le décès, **la majoration du montant des droits** est de 10% en cas de mise en demeure par l'administration fiscale.

A défaut de déposer la déclaration de succession accompagnée du paiement des droits dans les 90 jours qui suivent la mise en demeure, **la majoration passe à 40% du montant des droits dus**.

Par dérogation au principe énoncé par l'article 1701 du CGI et **à condition de constituer des garanties suffisantes en faveur du Trésor (hypothèque sur un bien qui dépend de la succession)**, le paiement des droits peut être **fractionné ou différé**.

Le Paiement fractionné

Modalités

Le paiement des droits s'effectue en **plusieurs versements égaux**, à intervalle de 6 mois au plus, dont le premier a lieu lors de la formalité. Le nombre de versements est en principe **égal à 3**. Il est toutefois porté **à sept lorsque l'actif héréditaire comprend, à concurrence de 50 % au moins, certains biens non liquides** : brevets d'invention, clientèles, créances non exigibles au décès, droits d'auteur, fonds de commerce y compris le matériel et les marchandises qui en dépendent, immeubles, matériels agricoles, bestiaux et récoltes, offices ministériels, parts sociales dans des sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions, valeurs mobilières non cotées en Bourse, objets d'antiquité, d'art ou de collection (CGI, ann. III, art. 404 A, I).

Intérêts

Les droits donnent lieu au versement d'intérêts dont le taux est, depuis le 1^{er} janvier 2015, égal à celui du taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit, au cours du 4^e trimestre de l'année précédant celle de la demande, pour les prêts immobiliers à taux fixe consentis aux particuliers, réduit d'un tiers.

Ce taux est égal à 2,22 % pour les demandes de paiement fractionné ou différé sollicitées en 2023.

Le Paiement différé

Domaine d'application

Le crédit de paiement différé s'applique aux droits de succession afférents (CGI, ann. III, art. 397) à la dévolution de biens en nue-propriété, l'usufruit étant détenu par une autre personne (exemple : conjoint survivant, grands-parents).

Durée

Le paiement des droits peut être différé jusqu'à l'expiration du délai qui ne peut excéder 6 mois à compter de la date de la réunion de l'usufruit à la nue-propriété (exemple : décès de l'usufruitier) ou de la cession totale ou partielle de cette dernière (vente, donation du bien)

La cession totale ou partielle du bien entraîne l'exigibilité immédiate des droits en suspens (CGI, ann. III, art. 404 B, dernier al.).

Intérêts

Les intérêts sont acquittés annuellement sur le montant du crédit de paiement différé, le premier terme venant à échéance un an après l'expiration du délai imparti pour souscrire la déclaration de succession (CGI, ann. III, art. 401).

Toutefois le nu-propriétaire peut être dispensé du paiement des intérêts, **à la condition que les droits soient assis sur la valeur imposable, au jour de l'ouverture de la succession, de la pleine propriété des biens qu'il a recueillis (CGI, ann. III, art. 404 B, 5^e al.)**.

Tarifcation

La rémunération de la prestation effectuée par l'Office sera établie en conformité avec le décret n° 2016-230 du 26 février 2016 et l'arrêté subséquent portant Tarif des Notaires prévoyant un **émolument fixe ou proportionnel** selon le cas et le ou les actes rédigés.

A titre de simple information, les actes et formalités traditionnellement effectués dans le cadre de la phase administrative du règlement successoral sont les suivants et font l'objet d'un tarif (décret numéro 2016-230 du 26 février 2016 portant tarif des notaires) qui s'applique de manière uniforme sur le territoire national, selon les modalités suivantes :

PROVISIONS POUR LES ACTES À COÛT FIXE	MONTANT TTC
Dépôt testament (pour une disposition déposée)	300 €
Enregistrement donation entre époux	125 €
Notoriété attestant la dévolution successorale	300 €
Inventaire (honoraires du Commissaire-priseur non compris)	300 €
Clôture d'inventaire	300 €

ACTES À COÛT PROPORTIONNEL AUX ACTIFS DÉCLARÉS

Ces actes génèrent des **émoluments calculés selon un tarif qui s'impose aux notaires sur les valeurs déclarées** dans chacun des actes ci-après visés, auxquels il convient d'ajouter les frais et droits de nature essentiellement fiscale :

Attestation immobilière après décès sur la valeur des biens immobiliers déclarés dans l'acte

Déclarations fiscales (de succession – assurance-vie – legs) sur la valeur de l'actif brut déclaré (de communauté le cas échéant et de succession)

Délivrance de legs sur la valeur du legs

Liquidation des reprises et récompenses, des créances entre époux ou partenaires, sur le montant de celles-ci

Partage sur la valeur des biens partagés

FORMALITÉS DIVERSES

Le décret susvisé prévoit également des émoluments fixes, savoir :

Pour toutes les démarches accomplies par le notaire pour **établir la consistance de l'actif et du passif de succession** (interrogation des divers créanciers, banques, caisse de retraite ...) et parvenir au paiement des droits de succession

Pour l'établissement des **copies et archivage**

Pour tous actes et démarches levant des **obstacles**

Pour la publication aux services chargés de la **publicité foncière**

Prestations ou diligences particulières excédant le cadre de la mission du notaire

Conformément aux dispositions de l'article 4-9 numéro 2016-230 du 26 février 2016 régissant le tarif des notaires, il est à préciser que si des prestations ou diligences particulières excédant le cadre traditionnel de la mission incombant au notaire chargé de la succession étaient requises par les héritiers, **ces prestations feraient alors l'objet d'une facturation distincte sous forme d'honoraires particuliers** dont les conditions de facturation seraient convenues au préalable avec les héritiers.

D'une manière très générale, **la plupart de ces honoraires est calculée au temps passé, le degré de difficulté et la préservation des intérêts** de chacune des parties, également pris en compte.

A titre de simples exemples, de tels honoraires peuvent être facturés, pour des diligences suivantes (ces honoraires s'entendant **toutes taxes comprises**) :

Requête juges affaires familiales ou des contentieux de la protection	180 €
Règlement de factures pour le compte de la succession, par facture	18 €
Déclaration d'option (si donation entre époux)	240 €
Elaboration d'un compte de répartition	180 €
Convention de quasi usufruit	720 €
Etablissement d'une procuration (<i>hors coût docuSign - 9,60 € TTC sans vérification d'identité - 36 € TTC avec vérification</i>)	30 €



Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter :

02.37.36.00.28 ou 02.37.84.02.02 (site de CHARTRES)

02.37.31.23.55 (site d'AUNEAU)