



Avis de Valeur par Agence Immobilière

Par Domino63

Bonjour,

Je suis désigné par un Jugement d' Habilitation Familiale pour représenter mes parents qui sont tous les deux en EHPAD et ne sont plus a meme de gérer leurs affaires .

Ayant pour projet de vendre leur habitation principale , je dois en demander l' autorisation au Juge des Tutelles . Cette requete nécessite la fourniture de deux " avis de valeur " émanant d' agences immobilières . L' une d' entre elle m' a annoncé une valeur de 170 KF à 200 KF . Elle me fournit un " avis de valeur " de 140 KF à 150 KF en prétextant que si l' on était amené a vendre en dessous de 170 KF (niveau bas de l' estimation) il faudrait refaire une demande auprès du Juge des Tutelles , mais que , a contrario , il n' y aurait pas de problèmes si la vente se faisait au dessus des 200 KF (niveau haut de l' estimation) . Cette situation me laisse un peu perplexe , qu' en pensez vous .

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas sérieux. Le juge veut savoir combien vaut la maison. Il faut lui répondre honnêtement. Si la maison vaut entre 170 et 200 k?, un avis mentionnant de 140 à 150 k? sera mensonger.

Si vous souhaitez une évaluation sérieuse, le mieux est de demander à un agent immobilier un travail qu'il vous facturera plutôt qu'une estimation qu'il fera gratuitement dans un but commercial.

Par TUT03

Bonjour

il est préférable de présenter au juge un avis de valeur émanant d'un agent immobilier digne de ce nom et un second avis de valeur émanant d'une étude notariale, certains notaires ont un service immobilier

la plupart du temps, les agents donnent effectivement une fourchette de prix, rien à redire à cela

cette requête a pour objectif de défendre les intérêts du majeur et de veiller à ce que son bien ne soit jamais vendu en dessous d'un certain seuil mais si au contraire le bien est vendu bien au dessus de ce montant, cela va dans le sens de l'intérêt du majeur donc tout va bien

en théorie, le mandat de vente ne doit pas être accordé à l'agent qui a établi l'avis de valeur pour éviter une spéculation de sa part en fixant un prix faible afin d'être sûr de vendre le bien et d'empocher la commission mais de ce fait, l'estimation devient payante et la grande majorité des agents n'agissent pas ainsi

enfin c'est le tuteur qui signe le mandat de vente donc il vous appartient de fixer le prix de net vendeur, sans communiquer au préalable le prix plancher fixé par le juge à l'agent immobilier qui ignore ainsi la marge de négociation dont il peut disposer vis à vis des acheteurs potentiels

et pour finir, je vous invite à éviter les compromis rédigés par l'agence, chacun son métier, à mon sens, le compromis doit être rédigé par le notaire du vendeur à qui vous remettrez l'ordonnance du juge, évitez de prendre un notaire commun

Par Nihilscio

C'est plutôt le notaire de l'acheteur qui rédige les actes selon les règles de la profession :
[url=https://www.wargny-lelong.notaires.fr/vente-dun-bien-immobilier-qui-est-le-notaire-redacteur-des-actes/]https://www.wargny-lelong.notaires.fr/vente-dun-bien-immobilier-qui-est-le-notaire-redacteur-des-actes/[/url]

Par janus2

Bonjour,
Dans quel pays êtes-vous ? Je pose cette question, car en France, le Franc a été abandonné depuis de nombreuses années...

Par TUT03

Cette répartition des tâches entre les notaires varient d'une Chambre à l'autre, dans le département où je me trouve, le notaire du vendeur rédige le compromis et le notaire de l'acheteur rédige l'acte définitif

l'avantage d'avoir deux notaires est aussi une sécurité avec une double lecture et un double contrôle des actes et c'est sans surcoût alors pourquoi s'en priver

Par Domino63

Merci pour vos réponses , et mes excuses pour cette erreur d' unité monétaire qui a été gentiment interprétée par certains et fermement reprise par d' autres .

Par janus2

et fermement reprise par d' autres .

J'ai posé la question car le Franc est encore la monnaie de certains pays. Je voulais être certain qu'il n'y avait pas de malentendu...