



Estimation bien immobilier succession

Par CharlesChristian

Bonjour.

J'aimerais connaître les obligations du notaire en cas de visite du bien immobilier dans le cadre d'une succession pour une estimation.

Doit-il prévenir les héritiers ? Ceux-ci doivent-ils être présents lors de la visite?

Si un seul est prévenu, n'y-a-t-il pas risque de privilégier l'une des parties au détriment des autres?

L'estimation faite ne risque-t-elle pas d'être contestée par les héritiers non prévenus de la visite?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le notaire n'a pas besoin de la présence des héritiers pour estimer un bien immobilier, il n'a même pas besoin de visiter.

Sauf si vous parlez d'un inventaire des meubles ?

Dans ce cas c'est plutôt un commissaire priseur qui intervient.

De toute façon quelle que soit l'estimation, que les héritiers soient prévenus ou pas, ou bien présents ou pas, ils pourront toujours la contester.

Par CharlesChristian

Merci beaucoup pour votre réponse.

Si l'estimation a été faite par le notaire et qu'un des héritiers s'y oppose, celui-ci propose une estimation lui-même. Cette dernière ne sera pas forcément acceptée. Comment s'appliquera alors l'estimation finale?

Quelle est la différence entre une estimation et un prix de vente?

Cordialement.

Par yapasdequoi

Pourquoi avez vous besoin de cette estimation?

C'est pour une déclaration de succession ? pour un partage ? une sortie d'indivision ? pour une mise en vente ?

Par CharlesChristian

Bonjour.

L'estimation a lieu dans le cadre d'un partage entre les deux héritiers, qui ne communiquent pas.

L'un des héritiers pourrait vouloir racheter la part de l'autre. Il y a donc la crainte d'une sous-estimation en faveur de l'héritier acheteur, habitant le bourg où se trouve la maison.

J'ajoute que la valeur d'achat à cet endroit sur le DVF est entre 30 et 40% supérieure au prix de l'estimation indiqué par le notaire.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Si vous pensez que l'estimation du notaire est trop basse, demandez lui des explications.

Mais si le litige persiste, la suite se passe au tribunal.

Pas d'autre choix.

Par LaChaumerande

Bonjour

Pourquoi ne pas faire estimer par 2 agences immobilières ? Puis vous moyennerez.

Prenez la précaution de préciser que ce n'est pas pour une vente, sinon elles risquent de surestimer. Le service sera alors sans doute payant, mais le jeu en vaut sans doute la chandelle.

Par yapasdequoi

Vous parlez d'héritiers : quelle valeur de ce bien avait été indiquée sur la déclaration de succession ?
En cas de vente à un prix supérieur, il y a une taxe sur la PVI ou bien un redressement des droits de succession.
Ceci selon le délai écoulé.

Par LaChaumerande

@yapasdequoi, c'est pas faux ;-)

Qui a estimé le bien pour la succession ? Avez-vous été tous d'accord pour porter la valeur de l'estimation sur la déclaration de succession ?

Je vous pose la question, car il a fallu, au décès de mon père, faire le forcing pour qu'un de mes frères accepte le prix fixé par les agences.

Par Isadore

Bonjour,

Dans le cadre d'un partage, c'est assez simple.

Solution 1 : les héritiers s'entendent sur tout et vont jusqu'à l'acte de partage

Solution 2 : les héritiers se prennent le bec et restent indéfiniment en indivision

Solution 3 : un des héritiers demande le partage judiciaire.

Dans ce cas, le sort des biens varie. Si l'un des héritiers peut demander l'attribution préférentielle d'un bien, le juge le lui accorde, éventuellement à charge d'une soulte fixée par le juge après expertise judiciaire.

Ensuite, s'il est possible de faire des lots d'égale valeur, le juge attribue à chacun sa part par tirage au sort.

En dernier recours, les biens non attribués sont vendus aux enchères publiques, auxquelles les indivisaires peuvent participer. La somme issue de la vente est partagée. Le bien part généralement à bas prix.

A moins qu'un des indivisaires ne soit en mesure de tenter sa chance aux enchères judiciaires en espérant une bonne affaire, le partage judiciaire est en général la pire solution sur le plan financier (il faut payer des avocats).

L'idéal est la solution 1. Si c'est juste un problème d'estimation, faites en faire d'autres. Chacun d'entre vous peut solliciter autant de notaires et d'agents immobiliers qu'il le souhaite pour faire estimer le bien.

Par kang74

Bonjour

Après il faut avoir en tête que rien n'oblige à acheter la part de l'autre indivisaire si le prix ne convient pas, comme rien n'oblige un indivisaire à vendre à un prix.

Aucun tribunal n'obligera l'autre indivisaire à vendre sa part au prix que l'autre en veut : dans le pire des cas, cela se solde par une vente aux enchères.

Dans le contexte exposé, on vend à un tiers, avec les frais et modalités qui vont avec, et si ce tiers veut acheter 30% de

plus que l'estimation du notaire, les deux indivisaires seront quand même gagnants de voir leur part augmentée de 30%, en n'ayant en plus, aucun frais de notaire à assumer pour cette vente .

S'il n'y a aucun tiers qui veut acheter à ce prix 30% plus cher, on se retrouve avec les charges d'un bien à assumer et aucun fonds.

Proposez de trouver un acheteur au prix visé, et vous éviterez les frais de procédure, et le temps qui va avec .

Parce que le prix d'un bien ce sera toujours le prix qu'un acheteur est prêt à payer : les biens anciens, avec un mauvais dpe (nouveau) qui freine l'accès aux prêts, à l'investissement locatif, et exigent des travaux, subissent une sévère décote ...

Par CLipper

Bonjour CharlesChristian,

Si vous voulez une base fiable pour le partage successoral, vous pouvez faire appel a un expert immobilier judiciaire (reconnu, agréé par un tribunal) parce que c'est le seul gage de qualité d'un " expert" immobilier.

Son expertise immobilière des biens ne sera pas donnée!

Mais c'est les seules valeurs vénales qui ne peuvent etre contestées.

Cela ne veut pas dire que tous les heritiers doivent s'y plier mais c'est une base de négociation solide pour négocier essayer de régler le partage a l'amiable.

Le deces date de quand ?