



## Mauvaise estimation, que faire après la succession?

-----  
Par Marie448

Bonjour ;

Je vais essayer de faire simple.

Dans ma succession il y a eu une part de terrain, un fermage.

Il a été évalué à 5500 euros par une agence, century 21.

Hors, maintenant que j'ai reçu ce fermage, je me rend compte que sa valeur est d'environ 1000 euros seulement car la valeur d'un hectare est de 5000 euros et la part/ le fermage est d'une superficie de 0,19 hectare seulement.

Il y a donc eu un problème, et mon notaire se cache derrière le fait qu'ils ont simplement reçu une estimation et l'ont accepté.

Ai-je des moyens de recours possible ? Où bien j'ai perdu 4000 euros + à cause de ces incompetents?

Comment se retourner contre l'agence? puis-je être indemnisé ?

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

"ma" succession ? N'est ce pas plutôt une question sur votre part d'héritage suite à la succession d'un parent ?

Aviez-vous payé cette agence pour l'estimation? Sinon elle n'est pas engagée contractuellement et donc pas responsable de la valeur retenue.

Avez-vous été lésé de plus du quart ? Si oui, une action en rescision peut être envisagée.

Mais cette action n'est ni à l'encontre de l'agence, ni du notaire, mais à l'encontre des autres héritiers qui seront éventuellement amenés à vous indemniser.

Consultez un avocat.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150161/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150161/[/url]

-----  
Par Marie448

Donc si l'agence n'a pas été payé pour réaliser la dite estimation ils ne sont responsable de rien???????

donc ils pourraient mettre 50000000 euros au lieu de 5 et s'en sortir et personne ne peut rien faire tant qu'ils font ça gratuitement ?

sinon non je n'ai pas été lésé de plus du quart, mais j'ai dû payé des frais de succession

et ce fermage est dans ma part donc il a augmenté la soule que j'ai eu à versé à l'autre héritier

bref quel pays formidable, remplis de gens compétent, ça fait plaisir.

-----  
Par Marie448

Merci beaucoup pour votre réponse yapasdequoi

je vous souhaite une agréable journée.

-----  
Par yapasdequoi

Les héritiers ont pris en compte cette évaluation  
Il était aussi possible d'en demander une 2eme...  
Sur une faible valeur, il était sans doute déraisonnable de multiplier les expertises.  
Votre lésion est de moins de 1/4 = aucun recours.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'avez pas reçu un fermage (le fermage, c'est le loyer payé par l'exploitant agricole) mais un terrain.

Ne pas confondre la succession (avec les droits de succession et des frais d'acte) et le partage (avec des droits de partage et des frais d'acte).

Sauf en cas de testament-partage ou de legs testamentaire du terrain, tous les héritiers ont reçu en indivision le terrain en fermage au profit d'un exploitant.

Si ce terrain a été surévalué dans l'actif successoral, la valeur héritée par chaque héritier a été surévaluée, conduisant, si part taxable après abattement, à des droits de succession surévalués. Mais pas de la différence de valeur, même tous les héritiers ensemble.

Après la succession, vous avez procédé au partage. Ce partage n'a-t-il été que partiel, ne concernant que ce bien, ou bien était-ce un partage global de tous les biens de la succession ?

Si c'est un partage partiel, ne concernant que ce bien, ce partage pourrait être lésionnaire de plus d'un quart, ouvrant droit à une action en complément de part.

Si le partage a concerné d'autres biens, il est fort probable que ce bien de petite valeur par rapport à tout le reste ne conduise à aucune lésion de plus d'un quart.

Concernant un préjudice subi d'une mauvaise évaluation, mais ne donnant pas droit à l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart (contre les copartageants), on peut se poser la question de l'indemnisation de ce préjudice si on estime que la responsabilité de l'évaluateur est engagée. Mais en général, ces évaluations ne sont que des avis de valeur, n'engageant pas vraiment leur auteur. Ce n'est pas un engagement contractuel de la juste valeur.