



Obligation d'un agent immobilier pour estimer

Par Laurent73

Bonjour à tous,

Est il obligatoire d'avoir à faire avec un agent immobilier pour effectuer une succession (premier succession suite à la mort d'un premier parent).

Que peut til se passer si on fait nous même l'estimation par faute de temps?

c'est une prestation que les agents immobiliers acceptent facilement et gratuitement vu que finalement on ne va pas forcément avoir besoin d'eux pour vendre derrière la maison?

merci

Par LaChaumerande

Bonjour

Est il obligatoire d'avoir à faire avec un agent immobilier pour effectuer une succession (premier succession suite à la mort d'un premier parent).

Ce n'est pas obligatoire, mais préférable à mon avis.

Certains notaires font les estimations.

Vous pouvez aller sur votre espace particulier sur le site des impôts, en bas à droite :

AUTRES SERVICES

Rechercher des transactions immobilières.

et vous vous laissez guider.

ou etalab

Je viens de faire estimer mon propre appartement, c'est... folklorique.

Que peut-il se passer si on fait nous même l'estimation par faute de temps ?

Pourquoi faute de temps ?

c'est une prestation que les agents immobiliers acceptent facilement et gratuitement vu que finalement on ne va pas forcément avoir besoin d'eux pour vendre derrière la maison ?

Certaines agences facturent, d'autres pas.

Quoi qu'il en soit, mieux vaut faire expertiser par un professionnel, quitte à payer un peu, pour avoir l'estimation la plus juste possible, même si vous ne payez pas de droits de succession.

Par janus2

c'est une prestation que les agents immobiliers acceptent facilement et gratuitement vu que finalement on ne va pas forcément avoir besoin d'eux pour vendre derrière la maison?

Bonjour,

Il suffit de dire que vous envisagez de vendre, c'est ce que je fais généralement. Mieux vaut faire faire plusieurs estimations, parfois on a des écarts importants.

Par ESP

Bienvenue sur F-J.net

Personnellement, s'il n'y a pas accord unanime, je conseille de passer par un expert agréé auprès des tribunaux.

Par Isadore

Bonjour,

Est il obligatoire d'avoir à faire avec un agent immobilier pour effectuer une succession (premier succession suite à la mort d'un premier parent).

Non, mais vis-à-vis du fisc pour la déclaration de succession, si vous sous-estimez le bien, vous risquez un redressement voire des poursuites pour fraude.

Et si vous surestimez le bien vous risquez de payer des droits de succession pour rien.

Si vous procédez à un partage cela peut poser problème (en lésant certains héritiers), mais cela ne semble pas d'actualité.

Si vous vendez ultérieurement la maison, le fisc calculera la plus-value par rapport à la déclaration de succession.

Légalement votre seule obligation est donc de déclarer la valeur réelle du bien, à vous de choisir la méthode.

Par LaChaumerande

100% d'accord avec Isadore qui a bien détaillé les tenants et aboutissants.

Quelques précisions toutefois

Et si vous surestimez le bien vous risquez de payer des droits de succession pour rien.

Il n'y a pas que les droits de succession, mais aussi les "frais" de mutation immobilière, lesquels sont essentiellement des taxes et autres droits d'enregistrement, calculés sur la valeur du ou des biens + frais de notaire proprement dits, calculés sur l'actif de la succession.

Légalement votre seule obligation est donc de déclarer la valeur réelle du bien, à vous de choisir la méthode.

D'accord, mais même avec la meilleure volonté du monde ce n'est pas toujours facile. Je n'entrerai pas dans les détails de ce que j'ai vécu, mais c'est parfois compliqué dans un contexte de fluctuation et d'incertitude.

Le mieux étant d'essayer d'être au plus près de la valeur.

Il suffit de dire que vous envisagez de vendre, c'est ce que je fais généralement.

Un peu risqué, les agences peuvent volontairement surestimer le bien espérant se voir confier la vente. Dixit mon voisin de palier et relation amicale.

Mieux vaut faire faire plusieurs estimations, parfois on a des écarts importants.

Dans ce cas, on peut effectivement moyenner.

Personnellement, s'il n'y a pas accord unanime, je conseille de passer par un expert agréé auprès des tribunaux.

J'ai plutôt l'impression que Laurent73 veut faire au plus vite et au moins cher, si possible gratuit ^^

De toute façon, c'est le conjoint survivant qui éventuellement s'acquittera d'éventuels frais d'estimation, quitte à ce qu'il se mette d'accord avec les héritiers pour partager la facture qui ne devrait pas être exorbitante.

Par janus2

Il suffit de dire que vous envisagez de vendre, c'est ce que je fais généralement.

Un peu risqué, les agences peuvent volontairement surestimer le bien espérant se voir confier la vente. Dixit mon voisin de palier et relation amicale.

Jusqu'à aujourd'hui, j'ai eu à faire évaluer 4 maisons pour des successions, chaque fois, j'ai eu recours à des agences (que je connaissais par ailleurs) pour les évaluations. 2 évaluations pour chaque bien et retenu la moyenne. Je n'ai pas constaté de grosse surestimation. Pour 2 des biens, il y a eu vente par la suite, ils sont partis à une valeur assez proche de l'estimation retenue.

Par Isadore

Un peu risqué, les agences peuvent volontairement surestimer le bien espérant se voir confier la vente. Dixit mon voisin de palier et relation amicale.

A en croire une connaissance qui est agent immobilier, la pratique est plus répandue dans les secteurs concurrentiels. On flatte le client avec un prix élevé, puis on baratine pour faire baisser. La technique consiste à repérer les clients qui ont le profil légèrement pressés (souvent des séparations), évidemment cela fonctionne moins bien avec ceux qui peuvent attendre.

Par rapport au marché, mes anciens bailleurs ont eu affaire à ce genre d'agents. Du coup j'ai acheté bien plus cher que la valeur du marché faute d'avoir pu les convaincre de vraiment baisser. Mais je n'étais pas en position de négocier plus que ça et cet appartement correspondait à beaucoup de mes critères très spécifiques donc...

Après la valeur exacte d'un bien c'est toujours le prix qu'un acheteur est prêt à mettre.

Par TUT03

Bonjour

les agences font des estimations pour environ 250 euros sans engagement de mandat, cependant le montant est restitué lorsqu'elles obtiennent le mandat ultérieurement le cas échéant

mentir à une agence en lui disant qu'elle aura le mandat est déloyal et source d'une estimation faussée

certains notaires disposent d'un pôle immobilier

Par yapasdequoi

Au delà des agences qui connaissent le marché local, vous avez aussi accès sur le site des impôts à une base de données fort utile pour estimer votre bien.

Les notaires se basent aussi sur des prix de vente réellement constatés de biens similaires.

Sauf si le bien est vraiment atypique, c'est une évaluation sérieuse.

Ensuite vous avez des sites en ligne (qui se basent aussi sur des moyennes de ventes constatées).

Tout ceci permettant de déterminer une fourchette dans laquelle la "vraie" valeur devrait se situer.

Quel que soit votre objectif, payer quelques centaines d'euros pour une estimation professionnelle et ensuite éviter des déboires a certainement un sens.

Par janus2

mentir à une agence en lui disant qu'elle aura le mandat est déloyal et source d'une estimation faussée

Qui parle de mentir ? Surement pas moi...

Ce que je dis aux agences, c'est que je réfléchis à vendre et que j'ai besoin d'une estimation. En aucun cas je dis que je suis décidé à vendre et que je vais leur confier le mandat.

Je n'ai, jusqu'alors, jamais eu à payer pour une estimation.

Seul inconvénient, certaines agences rappellent quelque fois pour savoir où j'en suis de ma réflexion...

Par isernon

bonjour,

il ne faut pas oublier les notaires qui connaissent bien les valeurs vénales des biens immobiliers puisqu'ils sont incontournables pour valider leurs valeurs que ce soient dans le cadre d'une succession ou d'une vente.

salutations

Par jpgroussard

Bonjour Laurent,

situation identique pour ma femme il y a une vingtaine d'années (il se peut que ça ne soit plus d'actualité).

Le notaire nous a sorti une carte quadrillée de la ville et a localisé la maison. Ensuite une autre avec les prix des studios, appartements, maisons par quadrillage. En 30 secondes il nous a communiqué le prix de la maison. Ma femme a accepté immédiatement, également par manque de temps.

Cdt