



Problème estimation bien dans un héritage

Par **carrybout**, le **25/02/2011** à **22:28**

Bonjour, Bien que mon problème soit compliqué, je vais essayer de résumer au mieux. Je suis en indivision dans le cadre d'un héritage. Il est convenu que je sorte de l'indivision en acceptant ma part en argent. Or un des autres indivisaires a ré-estimé la valeur d'un des biens à la baisse, prétextant de forts risques naturels dévaluant ainsi le bien. Je me demande donc si un indivisaire peut ré-estimer un bien lui-même ? Le notaire peut-il obliger tous les indivisaires à signer le projet de partage qui était convenu au départ ? Merci d'avance pour votre réponse

Par **mimi493**, le **25/02/2011** à **22:31**

La sortie de l'indivision est soit à l'amiable, soit judiciaire. Un des co-indivisaires peut fixer un prix, vous pouvez le refuser, puisque manifestement, aucun partage n'a été signé.

Par **francis050350**, le **26/02/2011** à **10:40**

Bonjour, Comme le dit fort justement le précédant intervenant, la licitation faisant cesser l'indivision prévue à l'origine ne peut se faire que de façon amiable à priori. Sinon nul n'étant obligé de rester en indivision, c'est l'action judiciaire qui est ouverte avec une éventuelle vente aux enchères. Je me suis justement occupé pendant 15 ans en qualité d'inspecteur des impôts en fiscalité immobilière de ce sujet de fixer la VALEUR VENALE d'un bien immobilier soit en succession soit en ISF etc... C'est particulièrement ardu, car toute vente est unique. Cependant la règle de base est l'évaluation par TERMES DE COMPARAISON c.a.d trouver

des ventes de biens comparables et intrinsèquement similaires de façon à "approcher" au mieux la valeur vénale.
Les notaires qui disposent d'un fichier exhaustif des ventes sont les mieux placés pour donner une estimation de la valeur des biens (bien entendu à part les impôts qui disposent d'un fichier national dit BNDP de TOUTES les ventes de toute nature sur toute la France) Les agents immobiliers sans vouloir les offenser sont moins compétents en la matière car les données dont ils disposent sont moins précises , mais ils peuvent vous donner eux aussi une estimation à condition de leur demander les exemples sur lesquels ils se sont appuyés.
Le mieux dans votre cas est donc de demander au notaire une estimation , de se réunir entre indivisaires et de trouver une entente, car la voie judiciaire est dangereuse dans la mesure ou une vente aux enchères se fait souvent au profit de marchands de biens et il va de soit que ceux-ci étant des commerçants (rien de péjoratif dans ce que je dit) il ont pour but d'acheter au plus bas pour vendre au mieux.

Par **mimi493**, le **26/02/2011 à 13:01**

[citation]Je me suis justement occupé pendant 15 ans en qualité d'inspecteur des impôts en fiscalité immobilière de ce sujet de fixer la VALEUR VENALE d'un bien immobilier[/citation]
Donc justement une question sur ce point : est-il possible de demander aux impôts de valider une valeur vénale afin de se couvrir, d'être sûr qu'ensuite il n'y aura pas contestation (des impôts ou de toute autre personne) ?

Par **francis050350**, le **26/02/2011 à 13:29**

Bonjour Mimi
Ah ! Vous posez une question extrêmement judicieuse et extra !
A ce jour malheureusement la réponse à votre question est négative , mais cela évolue !
En qualité d'inspecteur des impôts je n'avais pas le droit (ce qui est par ailleurs toujours d'actualité) de donner mes sources c.a.d de donner accès aux logiciels "OEIL et BNDP" plus particulièrement , que j'utilisais pour déterminer au mieux la valeur vénale des biens et de pouvoir souffrir ainsi la contradiction par l'émergence de termes n'allant pas dans "mon" sens. Il va de soit que la notion "d'égalité des armes" si chère a de nombreux juristes ; et je partage leur avis , en prenait un coup (ce qui est toujours le cas).
Je ne suis pas sûr qu'en l'état l'administration si elle perdure dans cette attitude de refuser l'accès aux données , ne soit pas un jour sanctionnée au contentieux au motif que seuls les éléments qui lui sont "favorables" (!) peuvent être ainsi "sélectionnés" par ses agents.
C'est la raison pour laquelle l'administration serait (sous toutes réserves) en train de mettre au point un logiciel accessible au public et issu des données dont dispose les conservations des hypothèques enrichies des données cadastrales précisant la composition physique des biens et occultant bien entendu les identités pour des raisons de respect de la vie privée.
A terme je suis persuadé que si elle persiste, elle fera l'objet de condamnations au TA ou en appel pour manquement à la règle du "contradictoire" entraînant le respect de l'égalité des armes.
Malheureusement pour en rajouter ! elle refuse que la procédure de "rescrit" soit applicable en la matière sauf pour le cas de certaines cessions d'entreprises et cela de façon très limitée.
Je suis désolé d'avoir été un peu long , mais vous avez touché quelque chose qui me tient particulièrement à coeur et maintenant que je suis passé du côté des "victimes" , j'ai bien l'intention de plaider à chaque fois que j'en aurais l'occasion cette "faible" très grave du système fragilisant les conclusions de l'administration.

Par **mimi493**, le **26/02/2011 à 14:17**

En fait, je ne pensais pas à l'accès au mode de calcul des impôts, mais juste à une validation. Dans certains cas (je l'ai vu en entreprise), une réponse du ministère sur un point précis, engage l'administration fiscale. Par exemple, si on écrit une lettre aux impôts avisant de l'évaluation du bien et demandant si ce montant fera l'objet d'un redressement fiscal (en fait se dénoncer soi-même), est-ce que l'absence de réponse de l'administration fiscale ne serait pas une acceptation du montant comme non redressable donc qu'il est bon ?

Par **francis050350**, le **26/02/2011 à 15:41**

Bonjour Mimi, En fait c'est ce que je vous disais tout à l'heure. Il y a ce que l'on appelle la procédure de "RESCRIT FISCAL" qui consiste à demander effectivement sur certains sujets l'avis de l'administration qui l'engagerait ainsi sur l'avenir, comme pour la question que vous posez. Malheureusement comme je vous l'ai indiqué cela n'existe pas en matière de valeur vénale d'un immeuble. L'administration ne peut vous dire et en tout cas ne s'engagera pas sur la valeur des biens que vous entendez indiquer dans une vente ou une succession ou à l'ISF. Ainsi si vous questionnez l'administration et qu'elle se tait son silence ne vaut pas consentement en matière de valeur vénale sauf pour certains cas pour la valeur de cession de certains biens de sociétés commerciales. Encore une fois c'est désolant car ce serait normal qu'à tout le moins les citoyens aient accès aux logiciels que je vous ai indiqués pour avoir des éléments de même nature que ceux du fisc et pouvoir ULTERIEUREMENT répliquer. Mais ni ANTERIEUREMENT ni POSTERIEUREMENT à l'heure actuelle le citoyen ne jouit des mêmes privilèges que le fisc qui en plus se réserve exclusivement un droit de contrôle et de sanction a posteriori mais en sus vous laisse prendre vos risques avec l'épée de "damoclès" suspendue. Ce n'est pas équitable et sera certainement critiqué en Procédure judiciaire à terme.

Par **katman**, le **11/10/2012 à 15:47**

bonjour, j'ai un peu le même problème, voilà, mon père est décédé il ya maintenant 8 ans, et lors de sa succession aucune estimation immobilière n'a été faite pour l'habitation principale et l'immobilier resté en indivision entre ma mère, ma soeur et moi, car justement estimé à la baisse chez le notaire qui a géré cette succession. En fait, au départ, mon père ayant eu 2 filles d'un 1er mariage, nous étions donc 4 enfants sur le partage. Mais ma mère a donc estimé tous les biens au plus bas et a racheté les parts de mes 2 "demi" soeurs avec une somme dérisoire, c'est pourquoi ma soeur et moi avons refusé cette somme et sommes restées en indivision. Sous le régime de la communauté réduite aux acquets, elle avait donc déjà la moitié des biens en toute propriété et a opté pour le 3/4 usufruit et 1/4 en pleine propriété, pour ce qui est de la part de mon père. Jusqu'alors elle occupe toujours la résidence principale mais vient de nous faire parvenir une lettre par intermédiaire d'un avocat demandant la sortie d'indivision en nous donnant notre part sur la vente déduction faite des frais et charges (lesquelles, je ne sais pas, vu que l'usufruitier doit payer ses frais d'entretien). Elle souhaiterait nous racheter notre part, mais nous voulons vendre avant et partager le

montant de la vente ce qui nous paraît plus juste pour obtenir notre part sur la valeur réelle de la maison.
Car, en fait, cette habitation a été achetée il y a 20 ans en tant que local commercial avec habitation au rez de chaussée, cour et dépendance, et grenier au dernier étage de l'immeuble. Seulement ce local a subi des transformations et est devenu une résidence principale, et le grenier est devenu un studio meublé (loué), mais lors de la succession de mon père il a été estimé en tant que local avec grenier, d'où la somme dérisoire proposée.
Evidemment nous avons contesté, mais mes 2 "demi-soeurs " ayant accepté cette somme.
Nous voulons bien sortir de l'indivision pour ce bien mais à sa juste valeur, si nous refusons de vendre et donc de sortir pourra-t-elle obtenir gain de cause et donc vendre et nous donner la part mentionnée sur la succession au lieu de la valeur de la vente ?
Peut-elle vendre la résidence principale et le studio séparément ?
Je sais que mon cas est compliqué, et encore je n'explique pas tout, ce serait trop long, merci à vous .

Par **Solenetouzeau**, le **11/09/2015** à **22:23**

Bonjour,
Mon compagnon et moi avons décidé de retourner vivre dans la maison de mon papa, décédé il y a un an et demi. Pour cela, nous envisageons de racheter la part de mon unique frère.
Nous nous sommes renseignés auprès des banques pour faire un prêt.
Seulement, aucune n'accepte de nous faire de prêt du fait que mon frère et moi n'avons que la nue-propriété de la maison (ma grand-mère qui se trouve en maison de retraite, qui n'a plus sa tête et qui est sous tutelle depuis la mort de mon papa en a l'usufruit depuis le décès de son mari).
Les solutions seraient de faire une demande de renonciation à l'usufruit au juge des tutelles (qui sera probablement rejetée du fait qu'elle bénéficie de l'aide sociale du Conseil général) ou de lui racheter l'usufruit.
Dans l'hypothèse d'un rachat de cet usufruit, la valeur de celui-ci serait-elle calculée au jour de la donation faite au décès de son mari ou bien au jour du rachat ? Autrement dit, ma grand-mère a 93 ans donc la valeur de l'usufruit serait de 10% du prix de la maison, mais de la surface qu'elle détenait initialement ou de la surface actuelle (multipliée par trois par mes parents dans les années 90) ?
Les deux notaires du cabinet qui se sont occupés de la succession de mon papa ne m'ont pas donné d'avis tranché et je n'ai trouvé aucun document ou texte légal qui réponde à ma question.
Je vous remercie d'avance pour votre aide.
Solène