



## Choix valeur vénale immobilier quand plusieurs estimations

-----  
Par Christine35

Bonjour,

Un bien immobilier entre dans le cadre de la succession de notre maman décédée et qui était veuve.

Nous avons fait estimer ce bien par le notaire et deux agences immobilières. Chacun a fait une estimation avec fourchette haute et fourchette basse. L'écart entre la fourchette la plus basse des 3 et la fourchette la plus haute des 3 est très important.

Un des co-héritiers veut acquérir la maison et souhaite que la valeur du bien, prise en compte pour son rachat, soit la moyenne des 3 moyennes, ce qui engendre un écart de 70 000 ? entre ce calcul et la fourchette la plus haute.

Ce mode de calcul avec perte pour les autres co-héritiers est-il honnête et juste sachant que si l'on vendait la maison, elle serait vendue au prix de la fourchette la plus haute ?

Ce même co-héritier occupe la maison durant les week-ends. Est-ce légal le temps de la succession (consommation eau/gaz/électricité)

Merci pour vos conseils

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

si l'on vendait la maison, elle serait vendue au prix de la fourchette la plus haute

Rien ne le garantit.

Une vente c'est un accord sur la chose et le prix. A défaut il n'y a pas de vente...

Si vous ne trouvez pas d'accord, ce sera le juge qui décidera, il n'imposera pas le prix, il ordonnera la vente aux enchères... et le prix risque d'être bien inférieur à la fourchette la plus basse...

Ce même co-héritier occupe la maison durant les week-ends. Est-ce légal le temps de la succession (consommation eau/gaz/électricité)

Ce n'est pas illégal. MAis il doit à l'indivision une indemnité d'occupation et le paiement de ses consommations, même s'il ne l'occupe pas en permanence.

-----  
Par kang74

Bonjour

Quand on fait des estimations il n'est pas illégal et illogique de faire la moyenne : on est loin d'une offre abusive d'un bien clairement sous évalué .

Vous semblez bien optimiste de penser que vous vendrez au prix fort alors que le prix de l'immobilier baisse et l'accès au crédit se restreint .

Enfin, pour vendre à un tiers, outre des frais de mise en vente il faut l'accord de tous les indivisaires .

Si l'indivisaire acheteur n'a aucune envie de vendre, cela risque de se terminer en procédure de partage, longue et couteuse ( frais d'avocat) pour au final finir par une vente aux enchères du bien ... qui pourra profiter donc à celui qui veut acheter à un prix très dévalué .

Chaque indivisaire a le droit de profiter du bien : tant qu'il ne vous interdit pas l'accès de ce bien, il n'use que de son droit comme vous pouvez le faire .

Aucune indemnité d'occupation n'est due s'il n'y a pas jouissance privative .

-----  
Par Christine35

Merci beaucoup pour votre réponse.

Il s'agit d'un bien rare et très recherché dans le secteur, et nous savons qu'il y a un portefeuille d'acheteurs intéressés, c'est pourquoi il est quasiment certain qu'il serait vendu à sa plus haute estimation (voire plus), d'où l'interrogation sur le fait d'être lésé.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Même avis que celui des précédents intervenants, mais une question. Lorsque vous avez sollicité les 2 agences immo, leur avez-vous bien précisé qu'il s'agissait d'une valorisation pour une succession et que vous pouviez vendre en direct ?

-----  
Par yapasdequoi

Tant que vous n'avez pas d'offre ferme au prix dont vous rêvez... ce n'est qu'une hypothèse peu crédible.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Légalement c'est une solution parfaitement acceptable.

Chaque héritier est libre de sa décision. Comme le disait Publilius Syrus, la valeur d'un bien est le prix que son acquéreur est prêt à payer. Si vous trouvez un acquéreur qui vous propose 70 000 euros de plus que ce qu'on vous propose, ce serait effectivement dommage de passer à côté.

Chaque propriétaire est libre d'occuper le bien à sa convenance, et ne doit indemniser les autres que s'il les empêche d'en jouir aussi.

L'expérience prouve que les biens partent rarement au prix le plus élevé de l'estimation de l'agent. Certains agents gonflent les chiffres pour faire rêver les clients puis attendent que la réalité fasse son œuvre.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

c'est pourquoi il est quasiment certain qu'il serait vendu à sa plus haute estimation (voire plus), d'où l'interrogation sur le fait d'être lésé.

Dans ce cas vous pouvez rester ferme sur le prix avec le risque, comme déjà dit, que cela se termine par un partage judiciaire et une vente sur licitation.