



Rapport de donation

Par titi73

Bonjour,

Avant son décès, mon père a effectué une donation rapportable au profit de ma sœur. Celle-ci a utilisé cette donation pour acquérir un bien immobilier il y a environ vingt ans.

Nous sommes aujourd'hui au stade du partage amiable de la succession de mon père. Dans le cadre du rapport de la donation, ma sœur a fait réaliser une estimation de la valeur actuelle de son bien immobilier par l'agence qui en assure la location.

Cette estimation me semble toutefois inférieure aux prix actuellement pratiqués pour des biens comparables dans le secteur. Afin de disposer d'une évaluation plus objective et de permettre un partage équitable, je souhaiterais faire intervenir, à mes frais, un expert immobilier indépendant afin qu'il procède à une nouvelle estimation du bien.

Mes questions sont donc les suivantes : compte tenu du fait qu'il s'agit d'un bien personnel appartenant à ma sœur, celle-ci peut-elle légalement s'opposer à l'accès de ce bien à un expert immobilier que je mandaterai pour cette réévaluation ? Si oui, quelles solutions s'offrent à moi pour négocier une autre valeur ?

Je vous remercie par avance pour votre éclairage sur ces points.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous perdez votre temps et votre argent.

Si c'est un partage amiable, il faut vous mettre d'accord avec votre sœur. Elle ne sera sans doute pas convaincue par un expert quel qu'il soit.

La seule solution qui peut aboutir c'est un partage judiciaire.

Il est possible de demander que le juge missionne un expert judiciaire et décide des valeurs à retenir dans son jugement.

Par Isadore

Bonjour,

Et sinon, oui, bien sûr que votre sœur peut s'opposer à ce que quelqu'un accède à son bien.

Et par ailleurs, quoi qu'il arrive, le locataire pourra s'y opposer si ce bien est sa résidence principale. Ce n'est pas un cas où la loi permet qu'on le force à laisser accès à son domicile.

A noter que si le bien est en location loi 1989, l'avis de votre sœur sur qui accède au bien importe peu. Ce qui compte c'est l'opinion du locataire à ce sujet.

Par Rambotte

Bonjour.

Après, une expertise sommaire externe permet de vous donner une première idée si vous surévaluez.

Et vous pouvez demander au notaire ce qu'il pense de la valeur.

Avoir l'objectif premier d'un partage amiable n'interdit pas d'enquêter sur la valeur proposée.

Nous sommes aujourd'hui au stade du partage amiable

En fait, vous en êtes au stage du partage tout court, et vous ne savez pas encore ce qu'il sera.

Par yapasdequoi

Le notaire peut aussi sans visite estimer ce bien, mais sur la base des transactions similaires et avec sa propre expertise.

Mais une fois les estimations divergentes mises sur la table, vous ne serez pas plus avancé en direction de l'amiable.