



Désaccord sur l'estimation d'un bien hérité

Par titi73

Bonjour,

J'aimerais avoir votre éclairage concernant la succession de mon père. Mon père est décédé en octobre 2008 laissant comme héritiers : son épouse (mariage communauté réduite aux acquêts), ma demi-soeur (issue de l'union avec son épouse précédemment citée) et moi (issue d'un premier mariage). Ma belle-mère a choisi d'hériter de mon père 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit. Elle vient de décéder et sa fille est son unique héritière. Concernant les biens de mon père, c'est son épouse qui s'en était occupée depuis son décès et je n'ai rien touché jusqu'à présent (je n'avais qu'une partie de la nue-propriété des biens). Maintenant vient l'heure du partage des biens de mon père. Le notaire (choisi par ma belle-mère puis ma demi-soeur) a réparti les biens de mon père en 3/8 pour moi et 5/8 pour ma demi-soeur (1/4 de sa mère + 3/8). Parmi ces biens, la maison appartenant à mon père où le couple vivait et où ma demi-s?ur a grandi a été estimée à 170 000 euros lors de la déclaration de succession de mon père en 2008 et a été réévaluée pour la déclaration de succession de son épouse(par une agence immobilière qui loue un appartement de ma demi-s?ur) à 180 000 euros en 2025 (appartement de 80 mètres carrés en bon état + terrain de 483 mètres carrés bien situés sur les hauteurs d'une grande ville à 10 mn à pied de cette ville et dans un quartier résidentiel). Ma demi-s?ur veut racheter mes parts de la maison, je serai d'accord pour les lui céder mais je pense que 180 000 euros est un prix sous estimé : il correspond sur internet dans cette région soit au prix du terrain nu (450 euros/ m² constructible) soit au prix d'un appartement de 80 m² sans terrain. Puis-je demander le prix qui me convient pour le rachat de soulte ou dois-je proposer une nouvelle expertise par un expert immobilier assermenté qui aura plus de poids qu'une évaluation par une agence immobilière qui a un conflit d'intérêt et m'en tenir au nouveau prix évalué ? Est-ce intéressant de laisser ma demi-s?ur choisir l'expert qu'elle veut pour plus de transparence ? Dois-je payer moi, les frais de cette expertise ou puis-je menacer de ne pas vendre mes parts s'il n'y a pas une nouvelle expertise récente indépendante payée sur la succession (l'évaluation par l'agence immobilière date de près d'un an) ? Si la nouvelle estimation est, comme je le pense, bien supérieure à 180 000 euros, aurai-je des plus-values ou des ennuis avec les impôts (ou ma demi-s?ur) ? Quelle sera la valeur vénale du bien retenue (celle de la déclaration de succession ou celle du rachat de soulte) ? Si on devait aller au partage judiciaire par la suite, est-ce que l'expertise immobilière par l'expert agréé éviterait une nouvelle expertise judiciaire (juste un ajustement du prix en fonction de l'évaluation du marché) ?
Merci d'avance pour votre réponse et votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La valeur d'un bien est celle sur laquelle vendeur et acquéreur se mettent d'accord.
Aucun expert/agence/notaire/juge ne vous donnera la valeur "vénale", c'est à décider par négociation entre vous.

Une imposition sur la plus-value est à prévoir si la transaction fait apparaître une augmentation par rapport à la valeur déclarée à la succession.

En cas de licitation judiciaire, le bien est vendu aux enchères, et ce sera à bas prix (peu importe les expertises). Si vous en avez les moyens, participez aux enchères : c'est l'occasion d'une bonne affaire.

Par Rambotte

Bonjour

pour le rachat de soulte

La soulte est la somme d'argent que votre demi-s?ur va vous payer pour racheter votre part. La soulte n'est donc pas rachetée, elle est payée, c'est votre part qui est rachetée (que peut vouloir dire "rachat d'une somme d'argent" ?).

La valeur dans une déclaration de succession est par définition la valeur que les parties à la succession ont entendu donner pour le calcul des droits de succession. Elle est censée être la valeur vénale au jour du décès.

Le choix de valeur dans une tranche cohérente de valeurs est un choix d'équilibre entre droits de succession à payer, et

impôt potentiel sur la plus-value en cas de revente.

Pour votre plus-value, vous n'êtes concernée que par la valeur au décès de votre père (valeur d'acquisition de vos 3/8 du bien). Vous n'héritez de rien au décès de votre belle-mère. Si le projet avait été de vendre le bien, votre demi-sœur aurait été concernée pour deux fractions distinctes acquises dans chaque succession.

La valeur dans l'acte valant partage ("vente à titre de licitation") est par définition la valeur que les parties entendent donner au bien dans ce partage faisant cesser l'indivision.

Soit il y a accord (éventuellement suite à diverses expertises, ou simplement divers avis de valeur par plusieurs agences), soit le désaccord est persistant, et le partage (le rachat de part) ne se fait pas. Donc soit le partage est amiable, soit il est judiciaire.

Aucun expert/agence/notaire/juge ne vous donnera la valeur "vénale"

Les experts sont faits pour expertiser la valeur d'un bien, et les agences sont faites pour donner des avis de valeur (mais les réponses sont plutôt des fourchettes).