



Délai légal d'estimation d'un bien après décès du propriétaire.

Par John8x2

Bonjour à tous,

Suite au décès de ma mère en août 2025, nous sommes deux héritiers d'une maison, mon frère et moi-même...

Mon frère étant sous protection juridique de l'UDAF, la succession est actuellement figée depuis novembre 2025, l'UDAF ayant décidé de passer mon frère de curatelle à tutelle, afin comme ils le reconnaissent, d'avoir les pleins pouvoirs sur la succession.

En septembre 2025, j'ai difficilement réussi à obtenir 5 avis de valeur indiquant tous le même montant maximum pour ce bien en très mauvais état, beaucoup d'agences ayant refusé de s'en occuper devant les problèmes de ce logement : il penche et s'affaisse et est très humide du fait des fondations posées sur une nappe phréatique et est considéré comme invendable.

J'occupe actuellement avec ma femme très gravement malade ce logement qui a dû être équipé de 4 groupes de purification de l'air à filtres HEPA et de déshumidificateurs à compresseur à chaque niveau, sans ces équipements, ma femme immunodéprimée et greffée serait en danger de mort.

Je souhaite conserver ce logement, qui a une seule qualité qui est d'être sanitaire, pendant encore 2 ans, le délai défini par les médecins pour pouvoir la déclarer en rémission.

Devant ce fait, l'UDAF essaye de "m'arnaquer" en mettant en cause 8 mois après les valeurs des évaluations, en voulant entre autre faire passer un expert judiciaire pour tenter d'obtenir une valeur supérieure au prix du marché.

Le juge des tutelles, contacté, ne demande, pour valider le bien dans la succession, que 2 avis de valeur de 2 agences immobilières avec valeurs basses et hautes.

>>> Ma question : y a-t-il un délai maximum légal, après le décès, pour établir l'avis de valeur du logement et comment réagir face à l'UDAF?

Merci d'avance pour vos réponses !

Par Rambotte

Bonjour.

Il n'y a pas de délai légal pour faire estimer un bien.

Il y a un délai légal de 6 mois pour déposer une déclaration de succession, et vous pouvez le faire seul.

Si la succession n'est pas taxable, le dépassement du délai n'a pas de conséquence.

Considéré invendable par qui ?

Notez qu'en jouissant privativement du bien indivis, vous serez redevable d'une indemnité d'occupation à l'indivision.

Par Isadore

Bonjour,

afin comme ils le reconnaissent, d'avoir les pleins pouvoirs sur la succession

Pas les "pleins pouvoirs", mais le pouvoir de représenter votre frère, qui est à l'heure actuelle censé prendre les décisions concernant la gestion de ses biens. Le rôle légal du curateur se borne à ratifier ou non la décision.

A l'heure actuelle, c'est avec votre frère qu'il faut traiter... mais si ses facultés trop altérées pour cela, eh bien ses décisions sont invalides et personne ne peut rien faire.

Devant ce fait, l'UDAF essaye de "m'arnaquer" en mettant en cause 8 mois après les valeurs des évaluations, en voulant entre autre faire passer un expert judiciaire pour tenter d'obtenir une valeur supérieure au prix du marché.

Le rôle de l'UDAF est de défendre les intérêts de votre frère. C'est le droit de votre frère de faire réaliser des estimations.

Le bien est à vous lire dans une situation très particulière, avec un risque d'insalubrité. Les agences immobilières l'estimant "invendable" le recours à une expertise judiciaire fait sens.

Ma question : y a t-il un délai maximum légal, après le décès, pour établir l'avis de valeur du logement
Non, il n'y a pas d'obligation de faire estimer un logement après un décès. Il y a simplement obligation de faire la déclaration de succession dans les six mois.

Si votre frère est placé sous tutelle il faudra un inventaire pour que le juge prenne sa décision concernant l'acceptation ou le refus de la succession.

Le juge des tutelles, contacté, ne demande, pour valider le bien dans la succession, que 2 avis de valeur de 2 agences immobilières avec valeurs basses et hautes.

En l'état actuel des choses le juge des tutelles n'a aucun rôle à jouer, sous curatelle l'acceptation ou la renonciation à la succession est une décision qui relève du majeur protégé sous le contrôle de son curateur. Le juge ne tranche que s'il y a un litige entre les deux.

comment réagir face à l'UDAF

Attendez le résultat de la procédure en cours pour la mise sous tutelle.

Si on ne vous demande pas de payer, ne refusez pas l'expertise judiciaire.

Par John8x2

"Considéré invendable par qui ?"

>>> Le logement est une maison avec un mur porteur mitoyen, les travaux de remise en état, dont mise en place de pieux de stabilisation, rénovation et réfection totale de la toiture, le tout dans une zone ABF est estimé à plus de 240.000 Euros, et le tout sous condition que le voisin (maison mitoyenne) accepte de faire les mêmes travaux de stabilisation de son coté, mais il refuse !!!

Le logement n'a actuellement, après tests des agences immobilières, comme acheteurs éventuels, que des entreprise de construction des pays de l'Est, pour un montant inférieur à 100.000 Euros ...!!!

Un particulier n'achètera jamais une maison fissurée, humide, penchée et qui s'affaisse !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'est-ce qui est figé ? est-ce la déclaration de succession ou bien le partage ?

Pour répondre à votre question il n'y a pas de délai imposé par la loi, une fois déposée la déclaration de succession. Sans démarche particulière de votre part ou de l'UDAF tuteur de votre frère, vous pouvez rester indéfiniment en indivision. Mais on suppose que l'UDAF ne le souhaite pas ?

Pour "réagir face à l'UDAF", il faudrait savoir ce qu'il souhaite. L'évaluation du bien n'est pas une fin en soi !

On comprend que vous souhaitez conserver le statu quo puisque ce bien est actuellement votre logement.

Même si vos arguments semblent bien fragiles (sanitairement sain ? invendable ?), pour le moment vous êtes redevable d'une indemnité d'occupation et vous pouvez proposer de la verser dès à présent sans attendre le partage pour montrer votre bonne foi.

Vous pouvez sans attendre :

A - proposer de racheter la part de votre frère, si vous restez dans les fourchettes déjà établies, il ne devrait pas y avoir de problème.

B - accepter la mise en vente à un tiers et chercher un autre logement

C - comprendre qu'en cas de refus de toute transaction amiable, la licitation judiciaire est envisageable, ceci consiste à la vente aux enchères du bien, qui sera mis à prix pour une bouchée de pain.

Et cette dernière perspective devrait vous faire réfléchir sérieusement aux autres options.

Par John8x2

Bonjour Isadore,

La tutelle a été validée.

la responsabilité des intervenants pourrait être recherchée en cas de décisions manifestement contraires aux intérêts patrimoniaux de la personne protégée et de la succession.

Les experts en immobilier, j'en ai contacté plusieurs, estiment que leurs rôle repose sur des estimations, principalement pour les assurances, en cas de règlements de sinistres et non pour le prix du marché d'un bien immobilier. La majorité de ces experts refusent de prendre en charge ce type de demande et renvoient sur les agents immobiliers.

Par Rambotte

Eh bien, ils apporteront la même réponse à la tutelle, qui devra se contenter d'avis de valeur d'agences. A moins de tomber sur la minorité des experts qui acceptent de prendre en charge ce type de demande.

Par Isadore

Sous tutelle, une dépense conséquente comme le recours à un expert judiciaire nécessite l'accord du juge.

Si l'UDAF fait appel à un expert judiciaire, c'est que le juge des tutelles a validé la dépense. Ou alors le responsable du dossier de votre frère a totalement vrillé.

Ici on parle d'une mesure de protection prise en charge par un organisme spécialisé qui emploie des professionnels. Cette histoire d'expertise judiciaire, ça leur fait du travail en plus sans augmenter leur rémunération.