



Succession bloquée-desaccord sur estimation immo.

Par Visiteur

Bonjour ,

Mes beaux parents étaient propriétaires de 3 biens immobiliers : 1 appartement qu'ils habitaient, un petit appartement qu'ils louaient et une villa au bord de la mer en Bretagne.

Ils ont tous les deux disparus, a quelques semaines d'écart, au début de 2009.

Ils ont comme héritières leurs 2 filles.

Mon épouse a reçu en donation simple la villa de Bretagne en 2001. Sa s?ur a reçu en donation simple une part d'une valeur équivalente de l'appartement qu'ils habitaient.

Des notaires de chacun des lieux ont estimé la valeur de ces 3 biens en se basant sur les 5 dernières transactions intervenues aux alentours immédiats durant 2008 et 2009 d'après le fichier PERVAL.

Selon ces estimations, il était clair que le petit appartement en location et la villa du bord de mer correspondaient exactement à la valeur de l'appartement habité par mes beaux parents.

A notre grande surprise ma Belle S?ur et son époux ont refusé ces estimations et ont mandatés des agents Immobiliers pour effectuer des contre expertises : résultat une estimation?de 10% moins élevée pour l ?appartement principal, de 30% plus élevée pour l'appart. loué et?de 80% plus élevée pour la maison du bord de mer !

Mon épouse, mes deux enfants et moi même avons tenté depuis plusieurs mois de les raisonner, sans aucun succès.

Mon épouse, très attachée à la mémoire de ses parents voudrait garder la villa de bord de mer et envisageait la vente de l'appart.loué pour faciliter un partage, la location arrivant en fin de bail dans 7 mois. Ma Belle S?ur s'oppose à ce que nous interrompions cette location, ce qui va dévaloriser fortement ce petit appartement si nous le vendons.

Mon Beau Frère qui a un très gros revenu joue la montre car il sait que nous nous sommes fortement endettés pour payer un gros acompte sur les droits de succession et que nous aurons des difficultés à supporter un long procès.

J'ai envisagé la vente de la Villa dont mon épouse est devenue propriétaire de plein droit pour régler notre problème financier mais j'ai déclenché les foudres de mon épouse et la désapprobation de mes enfants, tous 3 très attachés à ce bien où ils ont passé la plupart de leurs vacances.

Quelles solutions avons nous pour débloquent cette situation ?

Merci de vos conseils !

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon Beau Frère qui a un très gros revenu joue la montre car il sait que nous nous sommes fortement endettés pour payer un gros acompte sur les droits de succession et que nous aurons des difficultés à supporter un long procès.

J'ai envisagé la vente de la Villa dont mon épouse est devenue propriétaire de plein droit pour régler notre problème financier mais j'ai déclenché les foudres de mon épouse et la désapprobation de mes enfants, tous 3 très attachés à ce bien où ils ont passé la plupart de leurs vacances.

Quelles solutions avons nous pour débloquent cette situation ?

IL serait intéressant que le notaire joue les médiateurs et raisonne votre belle soeur. En effet, cette dernière n'a aucun véritable intérêt à surestimer les biens: D'une part, une surestimation aurait pour effet d'augmenter la base d'imposition et donc, d'augmenter les droits de succession. D'autre part, parce que le juge ne saurait valider cette estimation partielle mais confirmerait à un professionnel la tâche d'évaluer les immeubles.

Pour le reste, vous aurez compris, il n'y a pas vraiment de solution miracle. Soit vous êtes d'accord sur l'estimation réalisée par votre belle s?ur, soit c'est cette dernière qui accepte de faire un pas vers vous et accepte votre estimation.

A défaut d'accord, il faut intervenir sur un partage judiciaire qui est toujours long et onéreux, malheureusement.

Mieux vaut toujours préférer une solution amiable: les frais de justice seront ainsi économisés. Je vous invite donc à chercher un rapprochement, soit directement, soit par le biais d'un notaire avec votre belle s?ur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse très rapide.

Nous avons beaucoup réfléchi au problème sans comprendre la raison de l'attitude de ma Belle Soeur ou plutôt de mon Beau Frere car c'est de lui que tout dépend.

J'ai hier, après vous avoir écrit, enfin compris la raison de leur attitude: Mon Beau Frere est totalement détaché de la valeur affective que nous avons envers le fruit de la vie de travail de mon Beau Père avec lequel il a toujours eu des relations conflictuelles.

Ce qu'il recherche c'est une issue qui lui permette d'acquérir d'abord l'appartement dont ils sont partiellement propriétaires-communauté totale- et si possible une grande partie de la valeur de l'appart.loué, au plus bas prix, en nous obligeant à aller devant le TGI.

Il joue sur le fait que, faute d'accord, une litigation des biens sera alors prononcée avec une vente aux enchères.

Il estime, sans doute avec raison, que la valeur atteinte par l'appart.de mes Beaux Parents et celui loué lui permettra, compte tenu de la conjoncture, de les acquérir à bon marché et SANS EMPRUNT car il en a les moyens.

Ce sera sans doute pour lui une revanche sur le mépris que mon Beau Père affichait à son encontre malgré sa réussite professionnelle.

Devant ce raisonnement je ne vois aucune autre issue que d'attendre qu'il se lasse car si nous vendons la Villa nous devons payer un impot sur plus value important qui ne sera pas décompté de la valeur de partage.

Merci malgré tout de votre avis qui confirme malheureusement que nous devons nous organiser pour une résistance longue et couteuse et commencer dès maintenant à nous serrer sérieusement la ceinture!!!

Bien cordialement.

FG

P.S. Une question supplémentaire : Le Notaire chargé de la succession est à Saumur (49400). Les appartements sont à Paris. Nous habitons à 80 km de Paris et mon Beau Frere habite Paris. Quel TGI serait chargé de juger si nous arrivons à cette extrémité ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Il estime, sans doute avec raison, que la valeur atteinte par l'appart.de mes Beaux Parents et celui loué lui permettra, compte tenu de la conjoncture, de les acquérir à bon marché et SANS EMPRUNT car il en a les moyens.

Ce sera sans doute pour lui une revanche sur le mépris que mon Beau Père affichait à son encontre malgré sa réussite professionnelle.

Devant ce raisonnement je ne vois aucune autre issue que d'attendre qu'il se lasse car si nous vendons la Villa nous devons payer un impot sur plus value important qui ne sera pas décompté de la valeur de partage.

Merci malgré tout de votre avis qui confirme malheureusement que nous devons nous organiser pour une résistance longue et couteuse et commencer dès maintenant à nous serrer sérieusement la ceinture!!!

Et votre belle s?ur peut pas chercher à arranger la situation, par l'entremise de votre épouse?

Pour le reste, je vous comprends. J'avoue avoir particulièrement du mal avec les personnes qui voient dans une succession, le moyen de régler les problèmes familiaux alors que cela devrait être un moment de recueillement et de respect.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup !

Mon épouse va essayer mais sans grand espoir car ma Belle Soeur n'a jamais travaillé, n'a pas d'enfants et dépend donc totalement de son mari sur le plan financier.

Très Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon épouse va essayer mais sans grand espoir car ma Belle Soeur n'a jamais travaillé, n'a pas d'enfants et dépend donc totalement de son mari sur le plan financier.

Vous sous-estimez la puissance morale des dames. Derrière un homme de pouvoir, il y a toujours une femme.

Croisons les doigts ;)

Très cordialement.