



Rapport et calcul valeur actuelle

Par damien24

bonsoir à toutes et tous

succession actuellement en cours avec litige entre les héritiers ; mon frère avait hérité d'un terrain constructible (donation simple) de 1300m² ; ce terrain avait été échangé par un autre également constructible plus grand de 2150 m², constitué de 2 parcelles de 1050 et 1100 m² ; le notaire nous dit qu'il est rapporté à la succession (2150m²) et nous demande de nous mettre d'accord sur la valeur actuelle du terrain ; j'ai posé la question à une agence immobilière qui m'a conseillée de faire établir des avis de valeur pour les 2 parcelles distinctes, dont les tarifs sont plus élevés que pour l'unité foncière totale ; ai je le droit de proposer cela ? mon frère peut il imposer le choix d'un avis de valeur sur l'unité foncière de 2150m ; et au final qui peut emporter la décision ? d'avance merci pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Vous êtes dans un cadre amiable et pouvez donc choisir avec votre frère la solution qui vous conviendra. Si aucun accord n'est trouvé, soit vous resterez bloqués, soit ce sera le juge qui décidera de la solution à adopter au terme d'une procédure avec avocat obligatoire.

Vous pouvez proposer ce que vous voulez, votre frère est libre de refuser. Si cela va au tribunal, comptez entre deux et cinq ans de procédure minimum, et des milliers d'euros de frais d'avocat. Il sera sans doute dans l'intérêt commun de trouver un compromis.

Par damien24

merci pour la réponse, mais mon propos ne porte pas sur la solution judiciaire, mais sur la "légalité" de la démarche ! dans notre société tout est encadré par les lois et les jurisprudences ; donc dans la "pratique légale" qu'est il possible de faire et de quelle façon ! on m'a parlé de l'art 860 aliénation, subrogation, tout ça c'est bien encadré, mais la suite ...? il suffirait qu'un ne soit pas d'accord, et le droit des autres est réduit à néant ? pas de texte de loi dans ce cadre ? et le notaire, n'est ce pas son role de conseiller et de veiller à l'égalité entre les héritiers ? sinon à quoi sert-il sinon de faire signer des papiers et s'en mettre plein les poches ? si le bien est rapportable au vu de l'art 860, comment ensuite quelqu'un puisse s'y opposer, ça n'a pas de sens !? si c'est le cas le législateur a fait les choses à moitié ! en fait ces "vides juridiques" ne sont là que pour faciliter le travail des notaires qui n'auront qu'à engager une succession judiciaire et basta, chacun se dememrde ensuite ! mais ou est l'obligatuion de résultat du notaire, qui ne va pas au bout de son mandat, car il ne faut pas l'oublier le notaire est notre employé, il se sert au passage...après tout ça ne reflète que l'état actuel de cette société, dans laquelle la justice et son nombre de professions n'ont plus aucune utilité concrète ; vous parlez des avocats, le jour ou ils ne seront plus "obligatoires" on pourra enfin mieux se défendre, et j'en sais quelque chose, j'en ai dans ma famille, même eux se plaignent des conditions dans lesquelles ils exercent ; vous parlez de "compromis" mais au profit de qui ?? la justice n'est elle pas obligée de résoudre les conflits ! ces discours m'exaspèrent ! il faudrait remettre les compteurs à zero pour que ce monde revienne à la réalité ;

Par Isadore

Ben vous aviez demandé si vous pouviez proposer à votre frère de faire une estimation des deux parcelles séparément et je vous ai répondu que oui. Aucune loi n'interdit une telle proposition. Et aucune loi n'oblige votre frère à accepter.

Le notaire "n'engage pas une succession judiciaire". Son "obligation de résultat" concerne le contenu des actes qu'il rédige. Il n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre héritiers.

Le notaire n'est pas votre employé, ce qui vous évite d'avoir à vérifier qu'il respecte les temps de repos ou devoir lui verser une indemnité de licenciement une fois qu'il aura fini don travail.

Ici vous avez légalement deux possibilités : estimer la valeur des deux parcelles au global ou les deux parcelles séparément. Vous préférez visiblement celle qui est plus avantageuse pour vous. Votre frère dera sans doute en désaccord.

Le juge (et pas le notaire) a pour rôle de trancher des litiges si on le lui demande.

Dans le cadre d'une succession, il suffit en effet qu'un seul ne soit pas d'accord pour tout bloquer. D'où l'intérêt dans votre situation d'arriver à un compromis raisonnable sur l'estimation des terrains.

Par Rambotte

Bonjour.

A l'amiable au civil, tout est légal, on peut déroger aux articles du code civil. Ces articles ne servent qu'en cas de conflit, le juge tranchant selon le code civil.

Le code civil n'est fait QUE pour résoudre les conflits.

Il me semble qu'il y avait déjà eu une discussion sur l'échange d'un bien donné avec le bien d'un voisin, et j'avais expliqué ce qui me semblait devoir être dans votre cas l'application du 860 concernant la subrogation.

Par damien24

bonjour,
merci Isadore pour vos explications complètes et concrètes, oui ma demande portait sur le fait de savoir si je pouvais faire cette proposition sans être hors légalité, à tout le monde y compris au notaire ; je ne savais pas si c'était "légal" de choisir à mon avantage soit sur les 2 parcelles ou l'ensemble ; je suis maintenant fixé vis à vis de la partie amiable, mais si le conflit perdure, comme dit Rambotte (hahaha la femme de Rambo hahaha) le juge qui tranche selon le code civil, est ce que ma démarche de faire des avis de valeurs sur les 2 parcelles plutôt que sur l'ensemble est prévue par ce code et n'est ce pas pour moi et les autres, une façon de trouver l'égalité ?
merci Rambotte pour votre intervention, oui j'ai lu votre échange, très instructif, un peu compliqué pour moi , mais j'ai compris
encore merci à vous 2, pour moi le but c'est de ne pas être défavorisé avec le reste des co-héritiers ; d'autant que ce frère en question a reçu la moitié sur le testament, bon WE

Par damien24

et j'oubliais, si ça part en judiciaire, sur quoi le juge se base t'il pour estimer la valeur, si on fournit des avis de valeur séparés ou sur l'ensemble ?

Par Rambotte

Il y aura des expertises judiciaires.

Par damien24

oulala, c'est qui qui paiera, ce sera décompté de la succession ou chacun devra payer de sa poche ?