



Succession et estimation des biens

Par bouriquet2025

Bonjour à tous,

voici la situation : suite au décès d'une personne, 2 enfants héritent du patrimoine pour moitié chacun, constitué d'un bien immobilier et de terres agricoles.

Le notaire du défunt a en charge ce dossier.

Dans le cadre de la démarche de la succession, l'enfant1 est uniquement suivi par le notaire. Cet enfant s'est occupé du défunt jusqu'à son décès. Il a une attache forte et symbolique au bien immobilier et souhaite pouvoir le garder dans le cadre de cette succession. Pour cela, une contre partie financière sera dû à l'enfant2. L'enfant1 a missionné un agent immobilier du secteur pour estimer ce bien. Le notaire confirme que cette estimation lui semble conforme.

L'enfant2 est en rupture familiale tant avec le défunt avant son décès qu'avec l'enfant1. Il a émis le souhait de ne pas revenir sur place (d'ailleurs absent aux obsèques) et ne pas garder le bien immobilier. Dans le cadre de la démarche de succession, il se fait accompagné d'un avocat.

Cet enfant demande à ce que 2 estimations supplémentaires du bien soient réalisées. Je précise également qu'initialement cet enfant ne voulait pas de la succession. Une proche l'a convaincu du contraire et sa volonté est diligentée par cette proche qui mène le dossier de succession. L'ensemble du contexte montre que cette proche souhaite tirer parti de cette succession.

1/Dans quelle mesure l'enfant1 est obligé d'accepter cette demande ?

Une estimation supplémentaire n'est-elle pas suffisante ?

Comment s'assurer d'une estimation neutre et objective sachant que le choix de l'agent est libre ?

2/Quel rôle peut jouer le notaire en charge du dossier dans cette situation ? Celui-ci indique ne pas vouloir intervenir par soucis de neutralité. Est-ce que cela s'entend sachant que l'enfant1 est uniquement représenté par ce dernier ? Et que ce dernier a été désigné par le défunt pour gérer cette succession.

J'avoue être perdu et je ne sais plus dans quelle mesure l'enfant1 peut vraiment compter sur le notaire.

Merci à tous ceux qui m'apporteront des éléments de réponses.

Bonne journée !

Par Rambotte

Bonjour.

Avoir plusieurs estimations est une bonne pratique. Vous pouvez en faire faire une supplémentaire comme gage de bonne volonté.

L'enfant 2 peut faire faire toutes les estimations qu'il souhaite, de son côté. Vous pourriez lui proposer que vous vous occupiez d'une estimation supplémentaire, et que lui s'occupe d'une autre estimation supplémentaire.

Ce n'est pas le travail du notaire que de contacter des agences. Il peut aussi faire sa propre estimation.

Par ailleurs, un notaire est impuissant à régler un litige entre héritiers. Il peut tenter, mais face à un blocage, il ne peut rien.

Par yapasdequoi

Bonjour

1/ On peut demander toutes les estimations qu'on veut. En faire 2 ou 3 n'est pas déraisonnable.

Il n'y a pas de vérité absolue, sauf lorsqu'on a un acquéreur qui a fixé un prix d'achat.

2/ Le notaire va rester neutre. Il peut aussi fournir une estimation, mais ne départagera pas les héritiers en cas de litige. Il ne "représente" personne.

Par Isadore

Bonjour,

1. Ben dans la mesure où si il refuse à une demande assez légitime, il va rester indéfiniment en indivision avec l'enfant 2. Ou alors il va devoir affronter une procédure judiciaire longue et coûteuse, avec le risque que ça se finisse en partage judiciaire, avec attribution de lots par tirage au sort ou vente aux enchères judiciaires des biens de la succession.

L'enfant 1, en bloquant la succession, prend le risque que le bien immobilier auquel il est attaché soit vendu aux enchères, découpé en appartements, ou attribué par tirage au sort à l'enfant 2.

Comment s'assurer d'une estimation neutre et objective sachant que le choix de l'agent est libre ?
Ben en choisissant des agents immobiliers sérieux, et en faisant réaliser plusieurs estimations.

De toute façon, les deux héritiers sont propriétaires, donc chacun d'eux a le droit de faire réaliser autant d'estimations qu'il en a envie, à ses frais.

2. Il peut conseiller les parties, et vérifier la conformité légale d'un éventuel arrangement amiable.

Et puis c'est tout. Le notaire n'a aucun pouvoir décisionnel, à part refuser d'instrumenter si on lui demande quelque chose d'illégal.

Le notaire en charge de la succession a pour clients l'ensemble des héritiers. Il ne "représente pas" l'enfant 1. D'ailleurs ses émoluments, fixés par la loi, sont à payer par les deux héritiers. Il a donc en effet l'obligation de rester neutre et de ne pas favoriser un client au détriment de l'autre.

L'enfant 1 peut compter sur le notaire en charge de la succession au même titre que l'enfant 2.

Si l'enfant 1 veut se faire assister par un professionnel chargé de défendre exclusivement ses intérêts, il doit faire comme l'enfant 2 : prendre un avocat (ou un notaire-conseil), à ses frais exclusifs.

Par bouriquet2025

Merci pour ces précisions.

Je me pose la question de la pertinence de la multiplication de ces estimations sachant que l'enfant2 a tout intérêt à avoir des devis d'une valeur supérieure.

Et surtout de la position du notaire qui souhaite rester "neutre". N'a t-il pas un rôle à jouer dans cette estimation ?

Par bouriquet2025

Merci à tous pour vos éclairages

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas bien lu les réponses.

Il peut y avoir autant d'estimations que chacun sera prêt à demander (et à payer le cas échéant).

Si c'est juste une méthode pour faire "trainer", le risque est que l'autre héritier saisisse le tribunal et obtienne une vente aux enchères (qui sera à bas prix).

Si l'enfant1 est attaché à ce bien, il peut être motivé à le "payer" un peu plus cher pour obtenir satisfaction.

Par Isadore

Je me pose la question de la pertinence de la multiplication de ces estimations sachant que l'enfant2 a tout intérêt à avoir des devis d'une valeur supérieure.

Et l'enfant 1 tout intérêt à dévaluer au maximum le bien pour payer le moins possible.

Si les estimations sont réalisées par des professionnels compétents, elles devraient être dans le même ordre de grandeur.

Faire réaliser au moins trois estimations permet ensuite de calculer une moyenne qui servira de base aux négociations.

N'a-t-il pas un rôle à jouer dans cette estimation ?

Non, sauf on le lui demande et qu'on le paie pour réaliser une estimation. Et il n'est pas obligé d'accepter de réaliser l'évaluation s'il pense que cela risque de nuire à son devoir de neutralité.

Par Rambotte

Sachant que souvent, une agence ne donne pas une valeur, mais une fourchette de valeurs.

Par yapasdequoi

Une agence qui voit miroiter un mandat de vente aura tendance à surévaluer pour faire plaisir au client...

Si aucun mandat de vente n'est en vue, il est préférable de faire appel à un expert immobilier, ce sera payant mais plus sérieux.

Par Isadore

Ou l'on peut jouer cartes sur table avec l'agent immobilier, qui saura qu'il n'a pas d'intérêt à jouer la carte de "l'estimation offerte".

Quels que soient les professionnels sollicités pour les estimations, il faut se rappeler qu'ils reviendront toujours moins cher qu'une procédure judiciaire avec avocat obligatoire.

Il vaut donc mieux éviter les économies de bouts de chandelle, et se payer trois ou quatre estimations sérieuses afin d'avoir une solide base de négociation.

Et s'il y a des droits de succession à régler, les estimations peuvent servir en cas de litige avec le fisc... coup double !

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Ce n'est pas le travail du notaire que de contacter des agences.

Généralement, les notaires sont bien au fait des prix par leur réseau ou l'historique des transactions, comme ici:

[url=https://www.data.gouv.fr/fr/]https://www.data.gouv.fr/fr/[/url]