



## Fausse estimation immobilière sur rachat de soulte

-----  
Par Ashley33

Bonjour,

Dans le cadre d'une séparation, j'ai fait un rachat de soulte. Le bien a été estimé par une agence (par mon ex conjoint qui connaissait bien l'agent immobilier) entre 270000? et 280000?. L'agence que j'ai fait venir de mon côté a fait estimer le bien entre 220000-230000?. Mon ex conjoint a immédiatement contacté cet agent afin qu'il revoie son estimation à la hausse car celui ci "ne connaissait pas le marché du secteur". Chose qu'il a fait en augmentant la valeur du bien à 235000-255000?. La notaire a coupé la poire en deux, en mettant le bien à 250000?.

Aujourd'hui j'ai fait une estimation du bien dans le but de le vendre par cette même première agence et là surprise, on m'en estime 200000?. Il ne s'est pas passé 3 ans entre ces 2 estimations et l'agence me justifie que le marché à bien changé.

Je tiens à préciser que je parle en net vendeur depuis le début.

Pensez vous qu'il y a eu une sur estimation et qu'il y a un recours à faire car les 50000? d'écart me mette en difficulté dans le financement d'un nouveau bien étant donné le crédit en cours.

Merci de m'avoir lu.

-----  
Par kang74

Bonjour

Aucun .

Il vous appartenait de ne pas acheter cette part à ce prix et de préférer vendre à un tiers .

Et si je peux me permettre, en 2 ans les prix ont bien évolué entre les prix de maison qui ont augmenté post covid pour retomber à des prix plus raisonnables de par la saturation d'un marché qui doit concilier avec les refus de prêt et l'arrivée du nouveau DPE ( dont vous n'avez pas eu besoin pour le rachat de parts )

-----  
Par Ashley33

Merci pour votre réponse. Me voilà fixée

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

De toute façon, l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage se prescrit en deux ans. Pour apprécier la lésion, il faut estimer le bien à l'époque du partage.

Si la bonne estimation était de 220000? au moment du partage (valeur la plus basse de votre estimation), il faudrait que la valeur prise en compte effectivement soit supérieure à 275000? pour que la lésion soit de plus d'un quart.

Et si à l'époque, la bonne estimation était celle qu'on vous fait aujourd'hui 200000?, il aurait fallu que la valeur choisie soit supérieure à 250000? pour que la lésion soit de plus d'un quart.

Bref, la lésion étant moindre que le quart, l'action n'était pas possible, et elle est désormais prescrite au cas où elle aurait été possible.

PS Vous n'avez racheté aucune soulte. Vous avez racheté une part indivise du bien, et pour cela, vous avez payé une soulte (le prix de cette part rachetée). L'expression "rachat de soulte" est une expression absurde qui ne veut rien dire. Une soulte est une somme d'argent. Vous n'avez pas racheté cette somme d'argent.

-----  
Par Ashley33

Merci à vous pour cette explication, je n'avais pas notion de tout cela.