



1200€ pour évaluer une maison ?!

Par **daimoner**, le **09/12/2009** à **22:43**

Bonsoir,

Mon père étant décédé, le notaire m'a informé lors d'une visite à son étude qu'il était nécessaire d'évaluer la maison de mes parents afin d'établir l'acte d'attestation immobilière (changement de nom du bien immobilier au profit de ma mère).

Je le cite dans un courrier reçu entre temps:

"La somme de 5000€ à valoir sur l'acte d'attestation immobilière [...] La valeur de la propriété ayant été retenue pour la somme de 420000€, le coût de cet acte s'élève à la somme de 3800€; la différence de 1200€ correspondant aux frais d'expertise."

Concrètement son étude est à 10 mn, il a passé 15 mn à expertiser la maison... En comptant de la paperasse de son côté, je doute qu'il ai travaillé plus d'1h...

J'ai plusieurs questions:

1. Cette expertise était elle nécessaire (et nécessairement réalisée par un notaire) ?
2. Est-il possible qu'une partie de la somme de 1200€ aille à l'état ?
3. Quels sont mes recours sachant que je n'ai aucunement été informée du coût de l'expertise au préalable ?

Merci d'avance pour vos réponses !

Françoise

Par **en campagne**, le **14/12/2009** à **15:43**

Bonjour

Il est bon de savoir que les honoraires non tarifés des Notaires doivent être acceptés par le client, de manière éclairée. le client doit avoir été averti préalablement du coût de cette prestation et doit l'avoir accepté. Cependant l'évaluation faite par le Notaire l'engage pour le cas où il y aurait une contestation ou un redressement de la part de l'administration...Le recours est la discussion de cet honoraire.

Par **JURISNOTAIRE**, le 14/12/2009 à 16:15

Flap-flap-flap-flap-flap-flap-flap-flap.
(C'est un bruit d'applaudissements).

Bonjour, Daimoner.

Tiens! Ca me fait penser à la petite histoire du monsieur qui a une très grosse entreprise gérée un énorme système informatique.

Un jour où tout est en rideau, il appelle un spécialiste, qui examine bien le tout, sort un petit tournevis de sa poche-poitrine, en plonge la lame dans un tout-petit trou, et fait un/quarter de tour.

Miracle, tout remarche.

Le spécialiste présente une note au "monsieur" qui hoquette :

- "Quoi ??? 1.500 €uros pour même pas cinq minutes ???"

- "Ehhh oui, 5 €uros pour le coup de tournevis, et le reste pour savoir où il fallait le mettre".

Votre bien "art.4. - Decret 8 mars 1978".

Par **daimoner**, le 14/12/2009 à 21:20

Bonsoir,

Merci beaucoup pour vos réponses.

Les questions 2 et 3 étant maintenant résolues, je vais avoir une discussion avec mon notaire...

Pour étayer mes arguments, pourriez-vous répondre à la question 1 :)

S'il m'avait informée par écrit du coût de l'estimation, j'aurais pu refuser. Alors quelles auraient été mes alternatives ? Faire évaluer la maison gratuitement par un agent immobilier ou un autre expert ? Evaluer moi-même la maison ?

Merci !

Par **JURISNOTAIRE**, le 20/12/2009 à 17:32

Bonjour, Françoise.

Retour question 2.- La TVA sur ces honoraires d'expertise, dits "de l'article 4" (du décret du 8 mars 1978 modifié), ira bien-entendu, à l'Etat.

Ce sont d'ailleurs les seules rémunérations à part ceux "de formalités"- qui soient qualifiables "d'honoraires", le reste étant "émoluments".

Question 1.- Une expertise est bien souvent nécessaire.

Elle positionne "en dur" une valeur sérieuse, qu'il peut être utile de pouvoir opposer,
. Notamment comme vous l'a évoqué justement "En campagne", au fisc en cas de tentative de redressement,

. Et en cas d'éventuelles contestations à l'occasion de futures vente, partage, ou autres.

"En campagne" vous a également dit que le notaire engageait à sa responsabilité.

Une expertise notariée est argumentée, et synthétise plusieurs moyens d'approche de la valeur: méthode dite "de reconstitution élément par élément", méthode "de comparaison", et autres... avec des coefficients d'adaptation aux marchés, tant géographique, qu'économiquement conjecturel. Cette technique ne peut se maîtriser que grâce à des stages spécifiques. Les chambres départementales mettent à jour des fichiers recensant des mutations [s]effectivement réalisées[s]. La plus ancienne et la mieux "achalandée" est celle des notaires de Paris.

Notez que le fisc ne retient, presque systématiquement, pour fonder ses revendication, que la méthode "par comparaison", adossée aux fichiers des mutations publiées à la conservation des hypothèques.

Et quand, sur le bureau du juge, se retrouvent deux dossiers:

. Celui du fisc, ne s'étayant que sur les comparaisons,

. et un autre, plus épais, s'appuyant sur plusieurs méthodes, lesquelles convergent unanimement sur une valeur confortée par cette convergence, c'est (presque) tout vu.

(Qui sait le plus, sait mieux que le moins -proverbe récent-).

Un expert immobilier pourra également réaliser de très bonnes expertises (à la forme comme au fond).

Quant à un agent immobilier, qui a certes en général une honnête connaissance "de son terrain", il peut donner -sans s'engager- un avis de valeur -généralement non argumenté- basé sur son catalogue, lequel contient des affaires parfois non encore réalisées dont la valeur peut "évoluer", et d'autres qui ne le seront jamais.

Numéro 3.- "En campagne", qui ne semble pas éloigné du notariat, vous a également justement dit, qu'une expertise notariée se devait -comme tout service relevant de "l'article 4"- , être préalablement chiffrée, et acceptée, dans son principe et son coût.

Aviez-vous signé un mandat d'expertise ?

Sinon, suivez son conseil : discutez avec le notaire.

Restant à votre disposition,

Votre bien dévoué.