



# Donation nue propriété et estimation de l'immeuble

Par **Isa&Thi**, le **09/05/2025** à **17:21**

Bonjour,

Nous devons faire estimer un immeuble en vue de la liquidation de la succession de notre père

Notre père avait donné à son épouse (notre belle -mère) la moitié indivise de sa maison hors part non rapportable. Notre belle -mère achetée la nue propriété de l'autre moitié.

Cette maison était neuve et en parfait état au moment de la donation en 2002. Notre père est décédé en 2023.

Il est spécifié sur l'acte que Mme prendra l'immeuble en l'état où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance et qu'elle ne pourra exercer aucun recours contre M. , à cet égard, notamment pour cause de mauvais état du sol, du sous sol ou des constructions , pouvant faire le profit ou la perte de Mme.

il est précisé également que M. devra s'assurer de maintenir l'immeuble en bon état et que Mme s'oblige à effectuer les grosses réparations.

Au moment du décès, l'immeuble non entretenu, des fuites d'eau durant des années non réparées, la partie de la maison où il ya eu les fuites présente d'importantes fissures.

Notre belle -mère nous refuse l'accès pour les estimations, et apporte une estimation très faible. Nous contestons car l'immeuble s'est abimé faute d'entretien.

Nous demandons que soit prise en compte le fait que la maison était neuve au moment de la donation et que rien que le terrain entièrement constructible représente trois fois plus que la valeur de la maison estimée par notre belle mère.

Pouvons nous mettre en avant les articles de l'acte de donation ?

Vous en remerciant.

Par **Rambotte**, le **09/05/2025** à **19:30**

Bonjour.

Quelle est la propriété antérieure du bien ?

Est-ce que ce fut un bien commun au couple de vos parents, dont vous aviez hérité une moitié en nue-propriété, votre père ayant l'usufruit de cette moitié ? Ce qui expliquerait que la veuve vous aurait acheté cette moitié de nue-propriété.

Quant à la donation, fut-elle avec réserve d'usufruit au profit de votre père ? Ce qui explique que votre père donateur est responsable de l'entretien (puisque usufruitier), et l'épouse nue-propriétaire redevable des gros travaux, mais seulement s'il ne sont pas imputables au défaut d'entretien de votre père, auquel cas, c'est bien l'usufruitier fautif qui est responsable des conséquences de type grosses réparations. La nue-propriétaire n'avait par ailleurs pas obligation d'exiger de son mari les réparations. En n'exigeant rien, elle a laissé son patrimoine déperir.

Concernant l'application du 922, dont la stipulation sur l'état au jour de la donation est faite pour ne pas prendre en compte les améliorations faites par le donataire, je ne pense pas que vous puissiez ici invoquer la prise en compte du meilleur état au jour de la donation, puisque la dépréciation est imputable au donateur (comme s'il était resté plein propriétaire). Mais je ne sais pas s'il existe de la jurisprudence sur le sujet des dépréciations dues par le donateur. Toutefois, si le terrain lui-même a pris énormément de valeur, cette augmentation de valeur, elle, doit être prise en compte.

Par **Isa&Thi**, le **10/05/2025** à **07:07**

Bonjour,

La maison en question était un bien propre à notre père, construite après le divorce d'avec notre mère et avant le re mariage sous séparation des biens avec notre belle mère.

Notre père n'entretenait pas son patrimoine immobilier. Il a laissé également des biens locatifs dans un état déplorable, dont un insalubre d'après l'ADIL. Les autres à remettre en conformité au plus vite . Mais ce qui nous contrarie c'est que notre belle mère donne une valeur haute à ces biens locatifs en contradiction avec les agences et une valeur très basse à sa maison, via son neveu agent immobilier.

En ce qui concerne le terrain, il a pris beaucoup de valeur de part sa situation et sa configuration. Rien que sa valeur dépasse la valeur donnée aux biens locatifs par les agences immobilières.

Je vous remercie pour votre réponse.