



## Heritage : Erreur d'estimation du notaire

Par **haplo**, le 14/12/2015 à 14:32

Bonjour,

Je rencontre un problème avec la succession de ma mère.

Il y'a 4 ans mon oncle est décédé et ma mère en était l'unique héritière. Cet héritage comportait un terrain évalué à ce moment là par le notaire comme terrain constructible à une valeur X. Des impôts ont donc été payé sur ce terrain par rapport à cette valeur.

Suite au décès de ma mère il y'a 6 mois, ce même notaire chargé de l'héritage s'est aperçu que le terrain n'était en fait pas constructible et que sa valeur est donc largement inférieure à la valeur estimée il y'a 4 ans.

Le notaire veut refaire une estimation du terrain et est depuis cette découverte très agressif lors de nos échanges, je me pose donc deux questions :

-Le service des impôts m'a indiqué qu'il ne pouvait y avoir de remboursement suite à l'imposition sur une valeur erronée car le délai de 3 ans est dépassé.

Le notaire ne devrait-il pas donc faire jouer son assurance professionnelle pour procéder lui-même à ce remboursement? Il me semble en effet que la surimposition subie lors de l'héritage de mon oncle découle d'une faute professionnelle...

-Faut-il en effet refaire une estimation du terrain pour procéder à la succession de ma mère ? Le fisc ne va il pas s'alarmer qu'un patrimoine perde significativement de la valeur à 4 ans d'écart ?

Merci d'avance de vos réponses

Par **catou13**, le 14/12/2015 à 14:59

Bonjour,

Donc si je vous suis le Notaire a "décrété" le terrain constructible et l'a lui même évalué ? Pour ce faire avait il demandé un certificat d'urbanisme et s'est il rendu sur le terrain pour l'expertiser ?

Par **haplo**, le **14/12/2015** à **15:23**

Oui tout à fait, le notaire a effectué lui-même l'estimation lors du décès de mon oncle. Il n'a apparemment pas demandé de certificat d'urbanisme à cette époque car un simple appel à la commune à laquelle est rattaché le terrain m'a permis de savoir que le terrain n'est pas constructible, l'information est donc très certainement la même sur le certificat d'urbanisme.

Il s'était par contre rendu sur le terrain pour l'expertiser.

Par **catou13**, le **14/12/2015** à **16:31**

Le terrain n'était donc pas constructible il y a 4 ans ? Tout ceci laisse songeur.... Par contre oui il faut aujourd'hui estimer le bien à sa valeur vénale réelle et si l'Administration fiscale tique vous avez les arguments nécessaires pour prouver votre bonne foi, mais il serait préférable de pouvoir leur démontrer l'inconstructibilité du terrain il y a 4 ans (précisément au jour du décès).

S'agissant du Notaire, car il ne m'appartient pas de juger s'il y a eu faute professionnelle, je crois qu'une lettre à la Chambre s'impose !! D'autant qu'outre des droits de succession réglés "à tort" vous avez également versé à ce dernier des honoraires calculés sur un bien surévalué...

Par **haplo**, le **14/12/2015** à **16:45**

En effet, le terrain n'était pas constructible il y'a 4 ans, il n'a jamais été constructible.

Je vais donc laisser le notaire faire la ré estimation du terrain et j' écrirai ensuite une lettre à la Chambre des notaires du département afin de demander leur arbitrage suite à la réévaluation de ce terrain.

Je vous remercie pour votre réponse, qui me conforte dans l'idée qu'il y'a quelque chose d'étrange dans cette affaire.