



## Vente d'un bien en dessous estimation notaire

Par **asav**, le **15/06/2010** à **15:15**

Bonjour,

Un bien immobilier peut-il être vendu en dessous de l'estimation du notaire, compte tenu de la crise financière et immobilière ?

Je précise que ma mère est en maison de retraite et que son appartement estimé plus de 400.000 € il y a 18 mois n'arrive pas à trouver acquéreur compte tenu de l'atonie du marché....

Merci pour votre réponse

***Oui, mais risque de redressement fiscal.***

Par **miyako**, le **15/06/2010** à **15:31**

Bonjour,

OUI, c'est possible, mais il faut absolument justifier et surtout garder les preuves afin que le fisc ne redresse pas.

Attention, c'est l'estimation des domaines qui compte, pas celle du notaire qui peut être sur estimée.

En ce moment les agences immobilières et les notaires gonflent les prix artificiellement, pour faire croire que l'immobilier reprend, ce qui n'est pas du tout le cas.

Amicalement vôtre

suji Kenzo

Par **dobaimmo**, le **16/06/2010** à **07:11**

Bonjour

Il est possible de vendre un appartement plus cher ou moins cher d'une estimation (ou d'une expertise ?) réalisée il y a plus de 18 mois, surtout en période de marché montant ou descendant.

autant cela a pour conséquence d'éventuelles plus values ou redressement sur succession ou donation quand le chiffre a été sous évalué ou que le marché a monté, autant il y a peu de conséquences quand le marché baisse.

le seul risque est pour l'acquéreur : il peut se voir réclamer un complément de droits d'enregistrement sur le différentiel entre le prix auquel il aura acheté et le prix auquel les domaines estiment le bien.

Ceci étant, la méthode favorite des domaines est la méthode par comparaison, basée sur des ventes plus ou moins similaires dans les 3 ans précédant la vente incriminée. Elle peut être contrée par une expertise du bien qui peut faire appel à plusieurs méthodes d'évaluation croisées et surtout, en respectant leur méthode, par la recherche de références de comparaison beaucoup plus récentes (mois de 6 mois par rapport à la date de la vente) en période de baisse du marché.

D'autre part, si l'appartement en question nécessite des réparations, rafraichissements et autres pouvant légitimer cette baisse de valeur, hors des fluctuations du marché, il conviendra au jour de la vente de faire un constat d'huissier avec photos (avant que l'acquéreur ne fasse les travaux)

Cordialement

Par **Arnault1234**, le **15/06/2014** à **17:13**

Les notaires et les agences surestiment le bien. Les domaines donnent un prix proche du juste prix. Depuis début des années 2000 l'immobilier a augmenté de 160% reellement et les arbres ne montent pas au ciel. Le prix de l'immobilier est tout à fait deconnecté du revenu du citoyen. Il n'y a que ceux qui ont les moyens(heritage, 2eme achat avec credit relais etc) qui peuvent acheter.

Par **janus2fr**, le **15/06/2014** à **19:00**

Bonjour,

Une estimation est une chose, mais le bon prix, c'est celui sur lequel se mettent d'accord vendeur et acheteur...

Par **Arnault1234**, le **15/06/2014** à **20:05**

Avant, un français pouvait terminer de payer son bien immobilier en 7,5 ans ou 8ans. Aujourd'hui, on trouve des credits à 35ans de remboursement tant l'immobilier a augmenté. Je trouve ça criminel d'endetter ne personne à vie. Un bien que l'on pouvait acheter en 2001 à un million de Francs soit 150 000 euro se vend aujourd'hui à 280 000 euro. En 10 ans la hausse parfois dépasse le 100%. Les arbres ne montent pas au ciel et les revenu des français en 12 ans n'ont pas augmenté de 100% mais de 20% seulement. Donc normale que personne n'arrive à vendre son bien immobilier en faisant une plus value.

Par **magalie bodelot**, le **30/01/2017** à **16:35**

bonjour quand la maison est sous estimé du prix d'achat par le notaire est-il vrai que celui qui ne veut plus rester ds la maison cause de separation ne touchera pas sa part

Par **kpetit07340**, le **07/06/2017** à **14:22**

Bonjour,

Dans le cadre d'une succession, une maison est vendue 60 000 € au lieu de 85 000 € base fiscale 2014. Comment calculer la plus value à payer dans le cadre d'une succession avec deux héritiers de premier rang et quatre héritiers de second rang.