



évaluation de donations rapportables de biens en nue-propriété

Par loupia, le 02/12/2019 à 16:25

Bonjour à tous,

Notre maman nous a quittés il y a 4 ans, à son domicile.

Des années auparavant, elle avait fait des donations en nue-propriété d'appartements loués et aussi de l'appartement qu'elle habitait .

Ces donations sont rapportables.

Certains appartements ont été entièrement rénovés et les immeubles ravalés depuis le décès, aux frais de ses propriétaires actuels.

Le notaire extrêmement peu actif, a fini par demander une expertise par la chambre des notaires en demandant uniquement la valeur actuelle du marché, sans aucune précision.

Il me semble que ce devrait être la valeur actuelle du bien mais dans son état le jour du décès, et dans l'état où se trouvait l'immeuble au moment du décès.

Il me semble que c'est bien cette valeur actuelle du bien dans l'état au jour du décès et non la valeur du marché après déduction des travaux de rénovation effectués depuis.

Y a-t-il une décote lorsque l'appartement était loué au jour du décès? Et qu'il l'est encore aujourd'hui? L'administration fiscale admet cette décote qui pourrait être de 20% ?

Lorsqu'il est occupé à titre gracieux par un enfant du propriétaire, cela est-il assimilé à une location? Avec une décote?

Des expertises avaient été réalisées par un expert près la cour d'appel avant le décès. Elles décrivent précisément l'état de chaque appartement et immeuble. Il me semble que cela devrait suffir pour estimer l'état de chaque bien...ou bien faut-il fournir les factures de travaux dans les parties privatives et le montant des travaux effectués par le syndic?

Il s'agit d'expertises amiables actuellement, alors un héritier peut refuser aux autres l'accès aux appartements visités par l'expert ?

Un seul héritier peut-il demander l'extention de la mission de l'expert afin de ne pas avoir QUE la valeur du marché d'aujourd'hui? Sachant que l'expert de demande pas d'honoraires

supplémentaire mais demande la modification de sa mission.

Un expert de la chambre des notaires a-t-il une autorité supérieure à celle d'un expert près la cour d'appel?

Peut-on mettre le notaire paresseux en responsabilité pour inactivité notoire? Devant la chambre des notaires?

Merci d'avance pour votre éclairage judiciaire sur ces diverses questions.

Bien à vous tous.

Par **youris**, le **02/12/2019** à **17:00**

Bonjour,

concernant l'évaluation d'un bien donné, l'article 860 du code civil indique:

[quote]

Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.

Si le bien a été aliéné avant le partage, on tient compte de la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation. Si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tient compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation du nouveau bien était, en raison de sa nature, inéluctable au jour de son acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

Le tout sauf stipulation contraire dans l'acte de donation.

S'il résulte d'une telle stipulation que la valeur sujette à rapport est inférieure à la valeur du bien déterminé selon les règles d'évaluation prévues par l'article [922](#) ci-dessous, cette différence forme un avantage indirect acquis au donataire hors part successorale.

[/quote]

l'évaluation doit se faire non au jour du décès mais au jour du partage.

un logement occupé par un enfant n'est pas une location mais un prêt à usage.

avez-vous relancé le notaire par LRAR ?

il semblerait qu'il existe des dissension entre les héritiers, cette divergence empêche le notaire d'effectuer le règlement de cette succession.

le notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre héritiers, seul un juge a ce pouvoir.

avez-vous relancer votre notaire par LRAR avec copie à la chambre départementale.

quand les héritiers font tout pour que la succession n'avance pas, le notaire a tendance à se

désintéresser de cette succession, il attend que les héritiers se mettent d'accord y compris en saisissant le tribunal.

salutations

Par **Visiteur**, le **02/12/2019** à **18:17**

Bonjour loupia et youris.

Petit rappel le cas échéant, la valeur rapportée est celle de la nue-propriété...

Document sur le sujet, sur LEG@VOX

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/rapport-donations-faites-defunt-lors-23757.htm>