



Estimation de bien suite à un décès

Par **magalli**, le **18/05/2014** à **10:03**

Bonjour, voici mon problème

Nos parents sont décédés, il y a plusieurs biens dont 2 maisons.

J'ai habité pendant plusieurs années dans une des maisons appartenant à mes parents lorsqu'il était encore vivant et mon père m'avait donné l'autorisation de faire un garage attenant à la maison (le permis de construire est à mon nom).

Maintenant, mes frères veulent que le garage fasse partie de héritage. J'ai aussi fait quelques travaux comme changer une porte, remanié la couverture (j'ai les factures des entreprises qui sont intervenus).

Ma question est la suivante: ont-ils le droit de demander que le garage fasse partie de l'héritage.

De plus, après 2 estimations la première d'une agence immobilière et l'autre d'un géomètre expert, qui ont conclu au même prix, les frères surestiment cette maison à 1500€/m² alors que le prix de la construction tourne autour de 1000€/m² car elle est en très bon état car j'ai tout fait pour quelle le reste.

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **domat**, le **18/05/2014** à **15:43**

bjr,

la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

donc le garage même financé par vos soins, appartient au propriétaire du terrain sur lequel il est construit et faisait donc partie de la succession de vos parents.

en l'absence d'accord sur la consistance et la valeur des biens immobiliers, le notaire n'ayant pas compétence pour trancher le litige, il vous enverra à faire trancher le litige par un tribunal. il est jamais de l'intérêt des héritiers de surestimer les biens contenus dans la succession.

à moins que vous vouliez acquérir cette maison mais le notaire pour établir l'actif des successions de vos parents, a bien du donner une valeur à ces biens.

habitez vous la maison à titre gratuit ou à titre onéreux ?

cdt

Par **magalli**, le **18/05/2014** à **16:17**

Je souhaite en effet conserver cette maison et il y a assez de biens pour que tout le monde s'y retrouve (3 maisons, 1 garage et des terrains). Mais la maison que je souhaite gardé car

j'y ai fait des travaux (garage et autres) lorsque j'y habité et celle-ci est actuellement occupé par un locataire.

En effet, je donnais un loyer à mes parents et j'avais en charge l'entretenir les terrains car mes parrains étaient âgés

Le notaire n'a pas donné d'estimation. Peut-on lui demandé d'estimer les biens.

Cdt

Par **domat**, le **18/05/2014** à **17:52**

bjr,

l'estimation d'un bien immobilier même faite par un notaire reste une estimation comme celles déjà réalisées.

donc vous voulez comme je le pressentais acquérir ce bien à une valeur moindre que celle proposée par les autres indivisaires; la seule issue est la négociation entre les indivisaires.

si les autres indivisaires possèdent plus des 2/3 des droits sur ce bien, ils peuvent demander et obtenir du tribunal l'autorisation de vendre malgré votre opposition.

cdt

cdt

Par **magalli**, le **18/05/2014** à **18:17**

Non, je ne souhaite pas l'acquérir à une valeur moindre, puisque les estimations de la maison qui ont été faites me vont, je souhaite conserver la maison, mais que le garage que j'ai fait ne soit pas compris dans l'estimation des biens.

J'ai l'impression que je me suis fait avoir, en fin de compte, J'ai investi avec l'autorisation de mon père car il souhaité me laisser la maison et mes frères vont en profiter, je vais tout perdre.

cdt

Par **Jibi7**, le **18/05/2014** à **20:56**

Hello Magali,

Dans les comptes à faire par le notaire, il devrait pouvoir déduire la valeur des travaux faits (normalement dus par le propriétaire) de l'estimation sous forme de récompense vous revenant. Cette occupation et ces travaux devraient vous valoir une attribution préférentielle.(je crois qu'il y a un article de blog sur le site sur ce sujet)

"J'ai [fluo]habité pendant plusieurs années [/fluo]dans une des maisons appartenant à mes parents lorsqu'il était encore vivant et mon père m'avait donné l'autorisation de faire un garage attenant à la maison (le permis de construire est à mon nom). "

peut être pourriez vous préciser si à cette époque cette maison était votre résidence principale et ce qui vous a amenée à la quitter provisoirement et préciser si vous comptez vous y réinstaller.

Par **magalli**, le **18/05/2014** à **21:08**

merci, je vais chercher.

Par **magalli**, le **18/05/2014** à **21:09**

merci, je vais chercher.

Par **domat**, le **18/05/2014** à **21:10**

bjr,

si votre père souhaitait vous laisser la maison, il pouvait vous en faire donation.

l'attribution préférentielle pourrait être demandée par magali si elle était locataire ou occupante du bien, comme la maison est louée à un locataire, il ne peut y avoir, à mon avis, d'attribution préférentielle.

vous pouvez demander la déduction en valeur des travaux que vous avez effectués dans ce bien immobilier y compris pour le garage si vous avez des preuves mais ce sera devant le tribunal.

ce n'est pas le notaire qui, je le répète va trancher, un litige entre héritiers, le notaire pourra déduire la valeur des travaux financés par magali si les autres héritiers sont d'accord.

cdt

Par **magalli**, le **19/05/2014** à **10:22**

Bonjour, je comprend bien que le notaire ne peut pas prendre la décision. J'espère toutefois que mes frères ne s'y opposeront pas. Merci pour les renseignements que vous m'avez apporté. Je vous tiendrais au courant de ce que me dira le notaire. Cdt