Image not found or type unknown

Attestation notariée immobilière

Par **VertdeGris**, le **23/04/2025** à **07:45**

Re bonjour.

Mon post précédent concernait un 'règlement' de succession, et du mutisme du cabinet de notaire.

Étant, à présent, informé des différents actes notariés, j'ai à nouveau contacté ce cabinet pour effectuer, à terme de plus de six mois, une demande de copie d'attestation notariée immobilière.

Voici la réponse en copié-collé (cabinet xxxxxx) : " Afin de pouvoir notamment dresser le projet de l'attestation immobilière, je vous remercie par avance de bien vouloir m'adresser un avis de la valeur vénale du bien immobilier dument ***dressé par une agence immobilière***. "

Selon moi, l'insupportable de ces informations contradictoires, est une ***particulière nocivité***.

Je reste sans voix par cette demande d'obligation à un recours "commercial", d'autant que l'estimation a été remise (il y a six mois) sur la base de l'achat du bien et de la revalorisation sur un indice des prix.

-1- D'une part, l'établissement (dans son silence) de l'acte est ici **déclenché par une demande de copie, alors qu'il est semble-t-il le fait d'une obligation notariale.**

-2- D'autre part, cette estimation ***ne me parait légalement pas*** relever d'une obligation d'action de recours à un tiers " commercial".

-3- Enfin cette valeur est évaluable selon différents cas, et non pas une estimation "commerciale".

Un avis ou une aide à ce sujet, serait la bienvenue.

Par **Rambotte**, le **23/04/2025** à **08:45**

Vous auriez dû continuer sur l'autre discussion.

Une affaire = une discussion, pour qu'on ait une vue d'ensemble non dispersée à plein d'endroits sur le forum.

Comment étiez-vous rentré en contact, à l'origine, avec ce cabinet notarial ? Quelle mission a été formellement donnée ?

Si la mission conférée au notaire est floue, il n'est pas forcément surprenant que l'attestation immobilière après décès ne soit pas faite. Et il n'y a pas d'obligation en soi à faire cette attestation. Elle n'est obligatoire en préalable que si le bien doit être vendu. Il y a plein de biens qui restent des années au nom d'un défunt.

En résumé, un notaire fait ce que son client lui demande. S'il ne demande rien, il ne se passe rien. Je grossis un peu le trait, mais c'est l'idée. D'où ma question sur ce qui s'est dit au premier contact.

Notez qu'il n'y a pas de valeur officielle d'un bien. Une estimation faite par une agence immobilière n'est pas plus "commerciale" qu'une estimation faite par un notaire. Mais un notaire ne se déplacera en général pas (sauf si c'est un ami ou un proche par ailleurs) pour évaluer un bien, tandis que c'est le métier d'une agence immobilière que de visiter des biens.

Par **VertdeGris**, le **23/04/2025** à **13:39**

Le cabinet mandaté n'est effectivement pas formellement requis, mais l'acte est présenté d'une part comme " obligation législative ",

« *sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles […] tous actes, même assortis d'une condition suspensive,..."*

d'autre part il est mentionné dans les actions (guide fournit) du notaire :

Que signifie régler une succession et quel est notre rôle de notaire ?"

L'équipe intervient dans la réorganisation du
patrimoine familial, notamment :
1 En établissant l'attestation de propriété immobilière :
ATTESTATION DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE "

S'il n'y a pas de valeur officielle du bien, ***l'obligation mentionnée*** d'un recours à une agence immobilière me semble d'autant plus infondée, incohérente, et surtout ***trompeuse*** : quantitativement, fiscalement, comme base de calcul des frais de notaire.

L'évaluation spéculative commerciale, ***est celle d'un marché à l'instant T***, celle d***'un indice des prix*** (un prix de base) est une valeur réelle toujours présente (valeur remise au notaire sur une base de document de vente). La différence est notoirement sensible. Bien que les valeurs en question soient modestes, "low-cost").

D'où ce questionnement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Rambotte**, le **23/04/2025** à **14:30**

Si l'étude n'est pas formellement mandatée, ne vous étonnez pas de son silence et de son inaction.

Cette obligation de publication est toute relative.

Si aucun notaire n'est mandaté, la mutation après décès ne sera jamais spontanément faite, ni publiée. Et aucune sanction pour défaut d'avoir fait la mutation.

Par exemple, en communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, il est courant que le conjoint survivant, qui devient unique propriétaire du bien en vertu du contrat de mariage, ne demande pas (et donc ne paye pas) une attestation immobilière pour devenir aux yeux des tiers l'unique propriétaire : le bien reste au nom du couple jusqu'au décès du survivant, à moins que ce dernier veuille vendre le bien, auquel cas l'attestation devient nécessaire.

Pourquoi l'évaluation serait "spéculative" ? S'il s'agit de vendre un bien, il s'agit de s'adapter à ce que la statistique du marché indique comme valeur acceptée par les acquéreurs potentiels. Ces statistiques sont connues aussi bien des notaires que des agences immobilières.

Si les notaires ont accès aux données de ventes de biens similaires, ils ne savent rien de l'état réel du bien, qui peut moduler à la baisse ou à la hausse la valeur d'un bien particulier par rapport à la statistique. Un notaire n'allant en général pas visiter le bien, l'agence immobilière est en général mieux placée pour savoir quelle modulation apporter.

Par **VertdeGris**, le **23/04/2025** à **15:18**

Je ne vois pas le rapport entre l'enregistrement administratif d'un acte de propriété qui recense une valeur (***système public*** de valeur réelle), et la nécessité d'un fait externe (***système privé***).

Il y a bien une spéculation de marché, ***ne serait-ce qu'avec l'évidence du calcul***. Si le prix calculé avec cet indice de prix diffère de celui du marché privé, c'est que ***la différence des deux est purement "spéculative". (offre et demande)*** (les prix n'ont pas monté autant que la spéculation immobilière)

Le système ***privé*** veut un bénéfice maximum (d'où une potentialité d'écart), la société publique est en général sociale.

Il s'agit, me semble-t-il, d'un "pur déclaratif aujourd'hui", d'un bien qui n'est pas soumis à une vente immédiatement. Manifestement, le recours ***obligatoire*** privé (***où*** se trouve cette règle ???), est aujourd'hui l'unique fait de la "***surévaluation du commerce***".

Si l'obligation de l'acte, affirmée toutes parts, est celle mentionnée dans ce que j'ai pu lire, et qu'elle est mentionnée dans la liste des actions du notaire, affirmer le contraire par la suite est la "giration" d'un législatif… La "pure culture" est le fait de l'admettre et d'en discuter, c'est son

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

" café allongé ".

Si l'acte est nécessaire pour une vente future, il semble préférable qu'elle soit faite aujourd'hui, comme d'avoir un passeport ou une carte d'identité.

Par **Rambotte**, le **23/04/2025** à **15:57**

Il n'existe pas de "système public de valeur réelle", ou alors personne ne l'appelle comme cela.

Et sauf erreur de ma part, ce que demande l'administration fiscale, ce sont les valeurs vénales des biens. Donc une valeur cohérente avec ce que le marché founit, sachant que cette valeur ne sera jamais une valeur officielle établie par une autorité.

Notez que la valeur d'un bien déterminé ne se calcule pas par l'application d'un indice INSEE sur une valeur antérieure de ce bien. Il faudrait des indices hyperlocalisés pour que ce soit valable, et encore, la valeur d'un bien dépend aussi de son état concret.

Si le notaire se déplaçait pour visiter le bien et effectuer son évaluation, il tiendrait exactement les mêmes raisonnements qu'une agence immobilière pour inférer une fourchette de valeurs du bien, à reporter dans l'attestation immobilière.

Pour le caractère relatif de l'obligation d'attestation immobilière : couret.notaires.fr *"mais elle n'est pas dans l'absolu obligatoire tant que les héritiers n'en ont pas besoin"*. Elle n'est pas obligatoire tout court, elle est obligatoire pour pouvoir faire quelque chose.

Par **VertdeGris**, le **23/04/2025** à **19:18**

J'ai bien entendu.

Toutefois existe un monde public et un monde privé, quel que soit le nom qu'on lui donne, et que le recours à l'un ou à l'autre n'est pas une totale équité, ni un service équivalent. Il apparaît très contradictoire que cette ***"obligation légale émise" n'existe nulle part***.

À contrario, vous justifiez de la non-obligation de ce qui est publié comme obligatoire.... C'est particulièrement 'étrange' .

J'en reste cependant à une interprétation et à un souvenir de lecture, de la " valeur vénale réelle " qui ne me soit pas défavorable, et ***il existe en cela des distinctions légales***, des différents types de ventes ***et de prix*** ;

qu'elles soient celles par " adjudication " avec une estimation de commissaire-priseur, " prix réel de base, prix de base, un prix de non-vente, qui ***n'est pas un prix de vente commercial,*** ni le recours à une agence immobilière,

Les prix de licitation qui ont des prix réels de base, qui ***n'est pas un prix de vente commercial***

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ni le recours à une agence immobilière.

La potentialité d'une vente entre particuliers à ce prix de base ***n'est pas un prix commercial,*** ni le recours à une agence commerciale.

Déjà trois potentialités de ventes " légales ", qui n'ont aucun rapport avec un prix commercial, ou une agence immobilière.

Par **Rambotte**, le **23/04/2025** à **20:33**

L'attestation est obligatoire **pour que** sa propriété immobilière soit opposable aux tiers.

Mais on a le droit de ne pas éprouver le besoin immédiat que sa propriété soit opposable aux tiers. Personne côté administration fiscale n'ira chercher des noises à un héritier qui n'aura pas demandé à son notaire de publier une attestation. Aucune faute et aucune sanction, contrairement à une vraie obligation inconditionnelle.

Au moment où on doit prouver à un tiers qu'on est bien le propriétaire, alors l'attestation devient une nécessité.

Voilà la seule manière de comprendre la notion d'obligation de l'attestation que vous avez pu lire ci et là.

Si vous tenez absolument à cette notion de "prix commercial", alors la valeur dans une déclararion de succession ou dans une attestation immobilière doit être cohérente avec ce "prix commercial". Au demeurant, une agence ne founira jamais une valeur, mais une fourchette de valeurs, ce qui donne une latitude pour choisir une valeur dans la déclaration ou l'attestation.

Dans votre exemple 3, si le prix choisi par les parties est en incohérence avec les valeurs du marché (trop faible), le fisc pourra réagir, puisqu'il ne perçoit pas assez de droits d'enregistrement sur l'acte. Le fisc aussi, connait les fourchettes attendues de prix de vente. Et si le prix est vil, il pourra requalifier en donation.

Bien entendu, quand c'est une adjudication / licitation, le fisc sait que c'est un autre contexte que le marché normal, et que les prix sont bradés. (Je ne vois pas trop la distinction entre 1 et 2, vu que la licitation, c'est la vente aux enchères, avec adjudication ; mais il est vrai que la pratique notariale appelle "licitation" quelque chose qui n'en est pas une).

Et si le notaire voulait faire l'estimation lui-même, il proposerait aussi ce que vous appelez un "prix commercial" ! (une fourchette correspondant au marché).

Par **janus2fr**, le **24/04/2025** à **07:20**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

J'avoue avoir un peu de mal à comprendre le problème de VertdeGris.

Dans les différentes successions où j'ai eu à prendre part, la valeur des biens immobiliers a toujours été apportées par une agence immobilière (présentement, je suis en train de lancer la succession de ma mère et je fais appel à une agence pour avoir l'estimation de sa maison). Où est le problème ?

L'estimation doit reflèter le prix du marché et les agences immobilières sont bien placées pour cela. Ne pas oublier qu'une estimation trop basse, si elle est profitable pour les frais de succession, pourra entrainer de la plue value à payer lors de la revente ultérieure du bien.

Par **AdminDelph**, le **24/04/2025** à **08:30**

Une estimation par une agence immobilière peut être utile pour avoir une idée générale de la valeur du bien, mais elle pourrait manquer d'autorité dans un contexte juridique ou fiscal.

Dans le cadre d'un dossier de succession, il est souvent préférable de recourir à une estimation réalisée par un expert agréé auprès des tribunaux.

Il est reconnu pour ses compétences et son impartialité et son estimation est généralement considérée comme plus objective et peut avoir une plus grande force probante en cas de litige ou de désaccord entre les héritiers (localisation, état du bien, contexte économique, etc.).

En synthèse, l'administration fiscale ou les tribunaux sont plus enclins à accepter une estimation réalisée par un expert agréé, surtout si elle doit être utilisée à des fins officielles.

L'administration fiscale utilise aussi le serveur officiel recensant toutes les ventes sur 5 ans (s'il en existe suffisamment dans le secteur).

https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous&lat=44.76930&lng=-0.61656&zoom=16.00&code&level=section

Par **VertdeGris**, le **24/04/2025** à **10:26**

Merci à tous de cette discussion.

Pour résumer synthétiquement, la problématique (tristement incomprise), est que cet acte (non obligatoire, mais publié comme l'étant avec des délais et des obligations), n'est en l'occurrence d'une succession, qu'un papier déclaratif administratif.

Pour cette formalité (payante, couteuse), aucun texte ou aucune obligation ne définit une "valeur réelle vénale", et encore moins une obligation de recours à une agence privée.

- 1 - le Prix est le reflet d'une vente possible, "valeur réelle vénale" (législatif), qui n'est pas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

définie (à ce stade) par la situation d'un marché commercial (interprétatif pénalisant).

-2 - ***Rechercher une valeur favorable et non une valeur pénalisante,*** par rapport à un prix, est le questionnement.

A ce stade de la discussion, ***aucun élément cité précédemment, n'est un texte législatif***, qui oblige à cette valeur pénalisante d'un Maximun.

Une valeur " A minima ", successorale (nécessairement amicale), de vente de particulier, ou d'un premier prix de commissaire-priseur (A minima), prix de départ d'une vente dans différentes situations, sont des " prix possibles ".

Plus généralement, l'idée d'un libre-échange est celle d'un prix " réel ", ***qui n'est pas une vente fictive ou à perte***, qui puisse être un élément de transaction.

Citez-moi un texte législatif, qui exige ce Maximum pénalisant, ou sa fourchette "Sur le marché ", qui oblige à ce recours, contradictoire à une situation de libre-échange normal, par rapport à l'éventail d'une possibilité, et je vous accorderai le dernier mot.

Par **janus2fr**, le **24/04/2025** à **12:20**

[quote]
Une estimation par une agence immobilière peut être utile pour avoir une idée générale de la valeur du bien, mais elle pourrait manquer d’autorité dans un contexte juridique ou fiscal.

[/quote]
Pourquoi, alors, les notaires qui traitent les successions demandent une estimation par agence immobilière ?

Par **AdminDelph**, le **24/04/2025** à **21:49**

Ah, c'est une excellente question.
Il y a plusieurs raisons pour lesquelles les notaires privilégient souvent une estimation par une agence immobilière dans le cadre d'une succession, plutôt que de faire appel systématiquement à un expert immobilier.
Les 2 principales sont la gratuité ou le faible coût
J'ai fait 2 stages longs chez des notaires pendant mon cursus et chaque fois qu'il y avait contestation, risque juridique ou conflit, l'estimation retenue a été celle de l'expert.

Par **VertdeGris**, le **25/04/2025** à **09:11**

Chacun est unanime pour dire qu'il n'y ait pas d'autre définition de la "***valeur vénale réelle***".
En aucun endroit, il est mentionné, qu'il y ait une ***action forcée de réévaluation***, d'un prix

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

maximisé particulier. C'est une considération de la définition " de vénal ":

(vente) qui peut s'obtenir par de l'argent, ou qui se laisse acheter au mépris de la morale.

Si j'achète une bague "à prix coutant"(***vente directe***), prix des matériaux + la non-perte, c'est une vente possible légale. Si je l'achète en bijouterie (Marché agence immobilière), je la paye le double.

Sa " ***valeur Réelle*** " est le prix possible de non-perte (légal), sa valeur " ***vénale*** ", est:
Soit par définition "***le prix payé***"
Soit cette incertitude ***d'intervention sur la manière*** de la vente un prix "immoral".

Il y a une différence entre le " ***prix du bien***": sa fabrication et la vente " ***libre***" du bien, la manière de la vente.

Nb: "Tout Ceci" uniquement pour déterminer des " frais d'enregistrement " !!!!!

Un dernier mot sur ce problème.
Il ne faut pas oublier le fait de la revente possible (volatilité 'acheteurs potentiels') dans l'évaluation du prix.
Une revente de ma bague "achetée en bijouterie" (en agence immobilière) sera celle "au prix du métal", ou celle nulle ou du bâti (immeuble), s'il n'y a pas de "contexte" de volatilité d'acheteurs divers (en agence immobilière) " spéculatifs du marché ".

Par **LePapeDesEscargots**, le **25/04/2025** à **11:08**

Bonjour,

Dans un article sur l'IFI :

[quote]
Les immeubles bâtis et non bâtis :

Ils sont évalués d'après leur valeur vénale réelle. Il s'agit du prix auquel ils auraient pu être normalement négociés s'ils avaient été vendus au 1er janvier de l'année d'imposition.

[/quote]

Par **VertdeGris**, le **26/04/2025** à **17:10**

La déclaration fiscale étant le fait des ayants droit, et pas du notaire..

Une question au passage, quelles sont les différences entre le paiement des impôts, la déclaration fiscale et l'enregistrement de mutations. La valeur fiscale (déclaration fiscale) détermine les impôts, mais cette valeur doit " ***être reprise, re-déterminée ???*** " (différente, à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'identique ou non présente si inférieure au seuil) pour l'enregistrement des mutations.

D'autant plus " bizarre ", que même dans le pire des cas, multiplié 2, d'un montant d'agence du bien forcé (Max fictif) ,(cf ***demande du notaire*** en 1er post), ce seuil ne serait pas atteint.

Et ainsi, " ***l'agacement*** ", à terme de six mois, de conditionner l'enregistrement sur cette demande " d'évaluation d'agence. !!!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés