



## Evaluation lors d une succession

Par **rockbernard**, le **24/01/2014** à **14:57**

bonjour

dans la succession il y a un appartement dont l evaluation prête à discussion, l evaluation du notaire est elle prépondérante?

merci

Par **JEAN S**, le **24/01/2014** à **15:03**

Oui, s'il est expert en évaluation immobilière.

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **15:06**

L'évaluation du notaire n'est pas prépondérante, elle est sans objet, puisque ce n'est pas au notaire qu'il appartient d'évaluer les biens, mais aux héritiers.

Par **JEAN S**, le **24/01/2014** à **15:14**

Je ne suis pas de votre avis Jul.x64

Voyez ce lien

<http://www.notaires.fr/notaires/l-expertise-immobiliere>

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **15:24**

Cela ne change strictement rien à la situation. Le fait qu'un notaire puisse aussi être expert immobilier ne modifie pas la loi, qui prévoit que c'est aux héritiers qu'il appartient de procéder à l'évaluation des biens.

Le notaire peut fournir son avis, qui tout éclairé qu'il soit n'est que consultatif et ne s'impose aucunement aux héritiers. Et c'est bien ce qui est indiqué sur votre lien qui mentionne que leur rôle est de « conseiller, d'assister et de défendre ».

En cas de conflit, c'est au juge qu'il appartiendra de déterminer la valeur du bien, le cas échéant.

Par **JEAN S**, le **24/01/2014** à **15:36**

A vous lire on pourrait croire que ce sont les héritiers eux-mêmes ,qui évaluent le bien. Je pense que vous vouliez écrire " c'est aux héritiers qu'il appartient de ("faire") procéder à l'évaluation des biens. Sinon on est bien d'accord qu'il faudra aller jusqu'à un juge rarissime , je pense.

Lequel juge aura tendance à s'aligner à un notaire plus qu'à une agence immobilière

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **15:47**

Ce sont effectivement les héritiers qui évaluent le bien, notamment puisque ce sont eux qui signent la déclaration de succession. Libre à eux de se faire assister en cela par qui bon leur semble, ou pas.

L'art. 761 du CGI est on ne peut plus clair : « les immeubles [...] sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, d'après la déclaration détaillée et estimative **des parties** ».

Par **JEAN S**, le **24/01/2014** à **16:00**

Effectivement s'ils sont d'accord sur une estimation et trouvent acquéreur vous avez raison; mais il me semble que c'est rarement le cas.

Pour ce qui était de la question l'évaluation du notaire n'est pas prépondérante, vous avez raison sauf à ce que les héritiers veuillent perdre quelques années pour aller en justice et qu'un juge leur rappelle qu'un notaire est un homme de droit et de loi.

Par **rockbernard**, le **24/01/2014** à **16:02**

merci et en cas de désaccord sur la valeur?un juge ne me parait pas avoir de competence en la matière,et 2 notaires n evalueront pas forcémrent de facon identique

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **16:06**

Ce qui est prépondérant, c'est effectivement que les héritiers se mettent d'accord. Et en général l'avis du notaire y contribue. Mais rien n'empêche un ou plusieurs héritiers de ne pas

être d'accord avec l'estimation du notaire. Auquel cas il peut porter l'affaire en justice pour faire déterminer la valeur du bien en question par un juge, qui a bien entendu compétence sur tout, et qui dans la plupart des cas se fera assister par un expert.  
Quoi qu'il en soit, en ce qui concerne la déclaration de succession, la signature d'un seul héritier suffit.