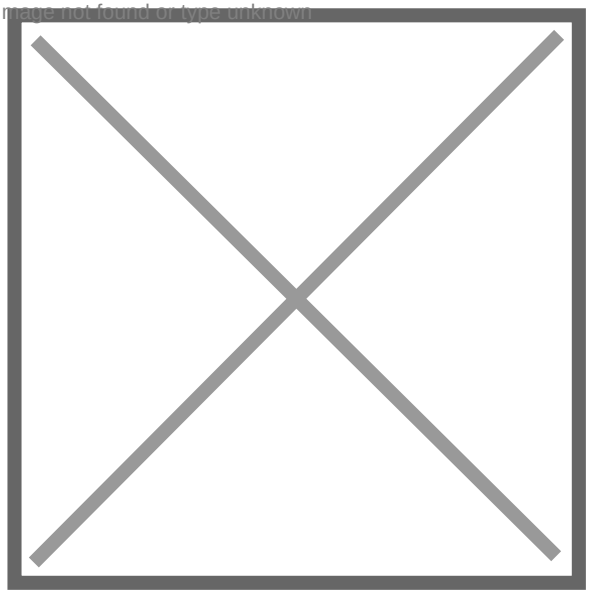
Image not found or type unknown



Contestation de donation

Par **gennie**, le **12/11/2012** à **11:19**

Bonjour a tous,

Avant de deceder en 2011, ma maman m'avait donnee (donation en avancement de part successorale) une propriete estimee alors par le notaire (il faut savoir qu'il n'avait pas visiter la propriete, et en etait reste a la description du cadastre, et aux informations generales sur le bien etc...). La succession est encore a faire par le notaire. Ma soeur n'est pas d'accord avec l'estimation faite a l'epoque et en demande une reevaluation.
Mes questions sont:
1. Ma soeur a-t-elle le droit de demander cette reevaluation? (une claire de notaire m'a dit que ni la donnation ni l'evaluation peuvent etre contestees)
2. D'un point de vue legal, que dois-je faire pour regler l'affaire?
3. Que dois-je faire pour que la succession avance plus rapidement (cela fait plus d'un an que maman est decedee)? Dois-jehanger de notaire? Est-ce une pratique commune? Et quels sont les couts engendres?

J'attends vos reponses avec impatience. Merci d'avance pour votre temps.

G.

Par **trichat**, le **12/11/2012** à **22:40**

Bonjour,

La donation en avancement de part successorale n'est pas destinée à favoriser un héritier

réservataire en particulier, à la différence d'une donation hors part successorale qui est prélevée sur la quotité disponible.

En conséquence, la donation en avancement de part successorale fait l'objet d'un rapport à l'ouverture de la succession de votre mère et la valeur du bien (propriété immobilière) doit être évaluée au jour du partage d'après l'état du bien au jour de la donation. Le notaire doit évaluer l'ensemble des biens de votre mère, puis déduire les dettes, et déterminer l'actif (net) successoral.
Et c'est cet actif successoral qui est partagé entre les héritiers réservataires (vous et votre soeur, s'il n'y a pas d'autres enfants) et si votre mère n'a pas pris de dispositions testamentaires particulières concernant l'attribution de la quotité disponible (1/3 si vous êtes deux enfants).
Bien évidemment, vous conservez la propriété qui vous a été donnée, mais si sa valeur excédait votre part d'héritage réservataire, alors vous devriez reverser à votre soeur la différence. Si cette valeur est inférieure, vous recevrez un complément pour être à égalité avec votre soeur.

Donc le notaire doit appliquer cette règle qui est codifiée dans le code civil et la clerc du notaire semble dire une bêtise, s'il s'agit de l'opération que vous avez décrite.

Ci-dessous, lien vers site legifrance (voir article 919-1).

Pour accélérer la liquidation de la succession de votre mère, il faut trouver un terrain d'entente avec votre soeur, compte tenu des règles à appliquer dans votre situation. Si vous avez choisi le notaire d'un commun accord, vous devez le rencontrer et faire le point sur ces éléments. Et l'une ou l'autre (vous ou votre soeur) peut choisir un autre notaire qui interviendra comme conseil ; hors honoraires spécifiques de conseil, il n'y aura pas de coût supplémentaire, les deux notaires se répartiront les émoluments liés aux opérations générées par cette succession.

Cordialement

Par **gennie**, le **13/11/2012** à **09:20**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre courrier. Tout cela est tres clair, en effet.
Admettons que je fasse faire une seconde evaluation qui soit superieure a celle faite a l'epoque, mais moindre que la somme que ma soeur a en tete. Ma soeur pourrait-elle encore une fois contester cette evaluation?

Merci d'avance pour votre temps.

Bien a vous,

G.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **trichat**, le **13/11/2012** à **10:29**

Bonjour,

Afin d'éviter autant que faire se peut une évaluation, qui comportera toujours une marge d'incertitude, il faut vous mettre d'accord avec votre soeur pour choisir un expert judiciaire (sans le faire désigner par un juge en procédure de référé, sauf si la situation est déjà très conflictuelle) dont vous trouverez la liste au greffe du tribunal d'instance ou de grande instance. Selon le type de propriété (bâtie ou non bâtie), et selon les aménagements que vous auriez pu réaliser, choisissez soit un expert technicien (architecte, ingénieur en génie civil), soit un expert de la vente immobilière (agent immobilier, notaire), chaque expert ayant ses principes d'évaluation.
Personnellement, j'ai fait évaluer une maison de campagne par un agent immobilier pour un coût de 1200 € en 2010.

En espérant avoir répondu au mieux à vos interrogations,

Cordialement.

Par **gennie**, le **13/11/2012** à **10:51**

Bonjour Trichat,

Je suis en effet a la recherche d'un agent immobilier pour une evaluation. Je ne pensais pas qu'il faille qu'il soit expert a la cour. Le notaire ne nous en a jamias parle.
Merci bien pour vos conseils.
Cordialement,

G.

Par **trichat**, le **13/11/2012** à **13:14**

Une évaluation par expert judiciaire est plus difficilement contestable que l'évaluation d'un agent immobilier. Certains font des évaluations parfois fantaisistes, qui pour le coup peuvent générer des conflits.
C'est une mesure de prudence qui a un coût immédiat, mais qui peut par la suite éviter des recours devant les tribunaux qui coûtent autrement plus chers.
Il faut vous mettre d'accord avec votre soeur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés