



Refus accès usufruitier aux nus-proprétaires

Par **NSD**, le **22/01/2020** à **12:15**

Bonjour,

Suite au décès de notre père il y a plusieurs mois, mon frère et moi-même avons mandaté un expert immobilier pour faire établir une valeur vénale de sa maison (nous en sommes nus-proprétaires et ma belle-mère, conjointe survivante, en est usufruitière occupante). Or ma belle-mère refuse l'accès de la maison à l'expert, et entend faire retenir l'avis de valeur qu'elle a fait réaliser par un agent immobilier de sa connaissance pour en établir la valeur vénale à indexer à la déclaration de succession. A préciser que son avis de valeur est très surévalué (+ 35% par rapport au prix que mon père a acheté cette maison il y a 3 ans).

Aujourd'hui tout est bloqué et la déclaration de succession ne peut être finalisée.

Notre question: a t'elle vraiment le droit d'interdire l'accès de la maison à l'expert que nous avons mandaté au vu du contexte (valeur pour la succession + mésentente et pas de communication avec elle) et par là même nous empêcher de faire réaliser une expertise fiable?

Merci d'avance de vos conseils

Par **goofyto8**, le **22/01/2020** à **12:29**

[quote]

Notre question: a t'elle vraiment le droit d'interdire l'accès de la maison à l'expert que nous avons mandaté

[/quote]

Elle peut interdire l'accès à vous -mêmes, mais pas à l'expert , si c'est pour établir la valeur du bien.

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **12:39**

Bonjour,

S'il y a conflit sur la valeur du bien, il faudra la déterminer judiciairement. Pour cela, il faut saisir le tribunal qui désignera un expert judiciaire auquel votre belle-mère ne pourra refuser d'ouvrir sa porte.

Cela dit, il y a peut-être tout de même un terrain d'entente. Un écart de 35% me semble beaucoup. Votre belle-mère surévalue peut-être mais de votre côté il y a peut-être bien sous-évaluation. Ne pouvez-vous tenter une conciliation, faire faire une expertise par un expert choisi d'un commun accord ?

[quote]

Elle peut interdire l'accès à vous -mêmes, mais pas à l'expert , si c'est pour établir la valeur du bien.

[/quote]

Un expert désigné unilatéralement par les nus-propriétaires n'a pas plus de droit d'accès que les nus-propriétaires eux-mêmes.

Par **Lag0**, le **22/01/2020** à **13:20**

[quote]

A préciser que son avis de valeur est très surévalué

[/quote]

Bonjour,

Ce qui n'est pas nécessairement une mauvaise chose si vous ne payez pas de droits de succession (abattement), car cela vous garantie de payer peu ou pas de taxe sur la plus value à la revente...

Par **NSD**, le **22/01/2020** à **13:36**

Nous comprenons pourquoi Mme estime être dans son droit de refuser l'accès à l'expert: il a en effet été mandaté par nous sans accord de sa part... nous estimions la démarche légitime en tant que nus-propriétaires.

Comme il se trouve que oui, il y a des frais de succession à régler et qu'il se trouvent fortement augmentés par la valeur qu'elle tient à faire retenir (elle-même étant dispensée des

frais); et que par ailleurs il n'y a pas de conciliation à envisager (nous avons déjà proposé une valeur médiane raisonnable mais sans retour), nous nous résignons au vu des informations que vous nous donnez à la nécessité d'engager une procédure pour faire respecter nos droits.

Merci beaucoup pour vos retours rapides!

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **14:01**

[quote]

nous estimions la démarche légitime en tant que nus-proprétaires.

[/quote]

Je suis de votre avis. Vous pourriez invoquer l'abus de droit. Mais, tant qu'à s'engager dans une procédure judiciaire, autant aller jusqu'au bout, faire prononcer judiciairement la valeur du bien qui fait litige et ne pas se contenter de seulement demander l'ouverture de la porte.

Par **NSD**, le **22/01/2020** à **15:25**

Oui, malheureusement puisqu'elle ne nous laisse pas d'autre choix, nous avons en effet l'intention de requérir une expertise judiciaire de la valeur vénale, mais également d'invoquer l'abus de droit qui nous contraint à faire cette démarche... Nous laisserons le juge décider de la légitimité à demander à Mme un remboursement même partiel des frais engagés (expert à qui elle refuse l'accès + frais de procédure) car ils auraient pu être évités sans la mauvaise volonté dont elle fait preuve...

Merci de vos conseils!