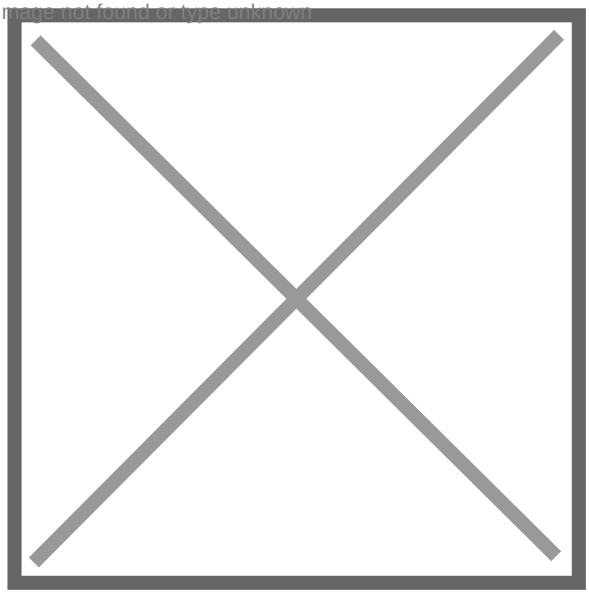
Image not found or type unknown



Valeur vénale d'un bien en indivision .

Par **sersolmax**, le **12/03/2018** à **17:12**

Bonjour,

Possédant une résidence locative en indivision (50/50) , je voudrais savoir si la valeur vénale de cette dernière sera minorée, dans le cas ou les locatifs ne seraient pas occupés .

Il me semble que les locaux occupés procurant un rapport financier , sa valeur en sera d'autant plus importante . Cependant j'ai un doute , votre aide me serait donc précieuse , pour savoir ce qu'il en est réellement .

Dans cette attente et vous en remerciant par avance .

Cordialement .

Par **morobar**, le **12/03/2018** à **18:02**

Bjr,
Il est difficile de répondre, car la valeur d'un bien immobilier vide est supérieure à la valeur du même bien occupé.
En effet la présence d'une occupation suggère un ou plusieurs baux qu'il est difficile de résilier.
De la même façon un terrain à bâtir vaut plus cher à nu que s'il subsiste une maison à démolir et/ou des arbres à déboiser.

Par **Visiteur**, le **12/03/2018** à **18:07**

Njr
Oui, une réduction de 20% est admise (successions, ISF), pour les biens en indivision. Le fait qu'il ne soit pas loué n'est pas pris en compte.
C'est même l'inverse s'il est loué, le fisc admet l'application d'un abattement en cas de vente.

Par **sersolmax**, le **12/03/2018** à **21:39**

Merci pour vos réponses .
C'est malgré tout surprenant du moins dans mon cas .
Le fisc est une chose , l'estimation d'un bien en est une autre .
La sortie de l'indivision étant actée (assignation TGI) . Le Président ordonnera le partage des biens et pour cela, il faut que les conditions d'estimation soient identiques .
A savoir qu'un bâtiment locatif loué et rapportant x milliers d'euros , aura plus de valeur qu'un bâtiment locatif d'égale valeur n'ayant aucun rapport immédiat .
C'est dans ce cas précis, que l'estimation doit être je pense revue et corrigée , afin de rendre le partage égal entre les deux indivisaires .

Par **Visiteur**, le **12/03/2018** à **23:23**

C'est subjectif,
Ppendant la période d'indivision, les revenus comme les loyers encaissés, par exemple, sont communs et indivis. Ils appartiennent indistinctement à tous les membres de l'indivision et accroissent la masse commune des biens qui seront à partager.
Mais lors de l'évaluation fiscale de la succession, pour le calcul des droits à payer , la non disponibilité d'un bien du fait de la location est plutôt vue comme un handicap et ceci justifie la décote.
Vouloir revaloriser le bien pourrait entraîner un redressement fiscal.

Par **morobar**, le **13/03/2018** à **08:29**

[citation]Le Président ordonnera le partage des biens et pour cela, il faut que les conditions d'estimation soient identiques . [/citation]
Pas du tout en ce qui concerne l'immobilier.
La vente aux enchères publiques sera ordonnée avec désignation en général d'un notaire par le Président de la chambre.
C'est le demandeur qui fixera un pris de vente de départ des enchères.
Il faut s'attendre à une vente à prix cassé, d'autant cassé que le bien serait indisponible (occupé).
Votre raisonnement est donc faussé par estimation d'une plus-value en cas d'occupation, ce qui est faux de chez très faux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **sersolmax**, le **13/03/2018** à **09:24**

Bonjour à vous et merci pour vos réponses .

" pragma " : " Vouloir revaloriser le bien pourrait entraîner un redressement fiscal.

Pour quelle raison ??? . Si ce bien a été déclaré à sa juste valeur lors de la succession , je ne vois pas comment il pourrait y avoir redressement fiscal !.
Par contre, je ne parle pas de l'évaluation fiscale . Ce n'est pas le fisc qui va évaluer les biens , mais un notaire désigné par le Président du TGI ou bien un expert immobilier en cas de désaccord . Par contre, il est vrai qu'il peut y avoir une décote de 20 % prise en compte par le fisc en cas d'occupation du bien . Du moins si j'ai bien compris le principe (juste survolé rapidement le texte).

" morobar " : La vente par licitation est la solution extrême, il peut lui être opposée la vente " amiable " . Il faut rappeler qu'il n'y a que deux indivisaires , le partage est donc on ne peut plus simple à réaliser .

De toute manière , ma question était posée " hors vente par licitation " et uniquement pour une estimation des biens avant partage et pas avant une vente quelconque . Dans ce cas précis et j'insiste, la valeur du rapport locatif des deux ensembles locatifs sera à mon avis prise en compte et dans le cas ou l'un des deux serait à 80 % vide de locataires, ce manque à gagner immédiat , serait pour moi pris également en compte par le Président du TGI . Surtout, si l'un des deux coïndivisaires est responsable de cet état de fait .

Il vous faut faire abstraction de la vente par licitation (enchères), car le juge ne l'impose que dans le cas ou c'est la seule solution envisageable pour réaliser le partage (multiples indivisaires et un bien ou peu) . Or , ce n'est pas notre cas !, le partage par lots étant aisé à mettre en place .

Par **morobar**, le **13/03/2018** à **09:34**

Vous ne voulez pas admettre qu'un bien immobilier vide a plus de valeur qu'un bien occupé.
Le reste n'a donc aucune utilité et nous perdons notre temps.
Il est même d'usage de relever que lorsqu'un propriétaire veut récupérer son bien libre, il PAIE SON LOCATAIRE pour que celui-ci s'en aille.

Par **nihilscio**, le **13/03/2018** à **10:39**

Bonjour,

Il n'y a pas de règle absolue. La loi est celle du marché. Un logement a généralement plus de valeur vide qu'occupé. Mais des locaux à usage professionnel tels que bureaux ou boutiques en centre commercial ont souvent plus de valeur loués que vides.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **13/03/2018** à **14:59**

De tels locaux loués démontrent l'existence d'un, bail et d'un fond de commerce.
L'occupation a pour résultat d'établir la valeur du bien diminuée de la valeur du fonds voire de l'indemnité d'éviction.

Par **sersolmax**, le **13/03/2018** à **17:09**

" morobar " , ce que vous dites est exact dans le cas d'une " VENTE " . Mais dans mon cas, il n'est pas question de vente mais d'estimation du bien pour le partage , ce qui n'est pas du tout la même chose .
Puisque le local occupé rapporte immédiatement un revenu financier élevé, alors que l'autre ne rapporte quasiment rien du tout, puisque vide à 70 % . Ma question est uniquement posée dans ce cas précis. Le reste ne m'intéresse pas puisque tel n'est pas le but de ma question .
Désolé, mais c'est vous qui ne voulez pas comprendre ma demande et pourtant je vous l'ai expliqué dans ma réponse de 9h24 , dans laquelle je vous précisais :
" De toute manière , ma question était posée " hors vente par licitation " et uniquement pour une estimation des biens avant partage et pas avant une vente quelconque. "
Je ne puis être plus clair dans ma réponse et sur ma demande précise .

Par **sersolmax**, le **13/03/2018** à **17:19**

" morobar " Vous dites :
L'occupation a pour résultat d'établir la valeur du bien diminuée de la valeur du fonds voire de l'indemnité d'éviction.

Pour quelle raison retirer la valeur du fonds de commerce ou bien payer un indemnité d'éviction ????? .

Le propriétaire peut très bien vendre les murs et ne pas posséder le fonds . Il lui suffit pour cela de louer le bien à un tiers, qui lui possède le fonds , il n'a donc pas à retirer la valeur de ce dernier puisqu'il ne le possède pas et pour quelle raison évincer un locataire, alors que l'investisseur peut tout aussi bien acheter ce bien pour percevoir un revenu locatif et améliorer ses revenus pour diverses raisons ????? .

Sincèrement je ne vous suis pas dans votre raisonnement , ce dernier est bien trop limitatif dans les possibilités existantes .
Votre exemple ne concerne qu'un investisseur désirant acheter un bien , pour en faire un bien d'habitation privée . Dans ce cas là je suis d'accord avec vous , mais pas dans l'autre cas de figure et encore moins pour le mien .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Visiteur**, le **13/03/2018** à **17:38**

Je me suis permis d'évoquer le risque fiscal, car j'ai connu un cas .
Si mes souvenirs sont bons, Les héritiers avaient fait sous évaluer des biens. Quelques temps plus tard, ils sont parvenus à un partage équitable et sont sortis de l'indivision.
Fiscalement, un droit de partage est dû, d'un montant de 2,50% du montant net partagé.
Boum! il ont reçu un jour un redressement lié au fait que l'évaluation avaient été trop basse lors de la déclaration de succession et du paiement des droits afférents.

Par **morobar**, le **13/03/2018** à **18:36**

[citation] Mais dans mon cas, il n'est pas question de vente mais d'estimation du bien pour le partage , ce qui n'est pas du tout la même chose . [/citation]
La valeur d'un bien, c'est sa valeur sur le marché.
Vous pouvez essayer de valoriser un bien meuble ou immeuble au delà, par exemple en matière d'assurances, ce n'est pas pour autant qu'en cas de sinistre vous toucherez le pactole.

Par **nihilscio**, le **13/03/2018** à **20:13**

La valeur d'un bien, c'est sa valeur sur le marché. Il n'y a pas d'autre loi. Certains biens verront leur valeur vénale augmentée s'ils sont loués, pour d'autres ce sera l'inverse. Une boutique en centre-ville, des locaux à usage de bureaux, une boutique en centre commercial, des locaux industriels ne s'évaluent pas selon les mêmes critères et un bail commercial n'implique pas forcément un fonds de commerce et l'éventualité d'une indemnité d'éviction.
Dans le doute, il faut consulter un expert immobilier.

Par **morobar**, le **14/03/2018** à **09:21**

[citation] un bail commercial n'implique pas forcément un fonds de commerce et l'éventualité d'une indemnité d'éviction.[/citation]
Qui dit "bail" évoque un bailleur et un locataire.
En matière commerciale le fond de commerce est au moins celui du pas de porte>.
Je n'ai pas connaissance ni peux imaginer un bail commercial sans fond de commerce.

Par **sersolmax**, le **14/03/2018** à **10:02**

" morobar " Vos dires : " De tels locaux loués démontrent l'existence d'un, bail et d'un fond de commerce.
L'occupation a pour résultat d'établir la valeur du bien diminuée de la valeur du fonds voire de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'indemnité d'éviction."

Forcément, c'est une évidence !. Mais ce qui l'est beaucoup moins dans le cas d'une vente des murs par le propriétaire , c'est le fait de déflaquer la valeur d'un fonds " ne lui appartenant pas " ??? . Heureusement que tel n'est pas le cas, car la valeur des murs est très souvent bien moindre que la valeur des fonds .
Les pauvres propriétaires se retrouveraient avec des murs ne valant plus rien ou quasi .
En vous lisant c'est ce que l'on comprend , c'est pour cette raison que j'ai soulevé le problème .
Jusqu'à preuve du contraire le " pas de porte " ou " droit d'entrée " appartient à celui qui le crée, du moins si le propriétaire en a demandé un à l'entrée du 1er locataire . Dans le cas contraire, le locataire ne peut s'en prévaloir lors de la vente de son fonds et le faire payer à son acheteur .
Ne pas confondre avec le "droit au bail " , qui lui est payé au sortant par l'entrant et qui n'est pas du tout la même chose .

De toute manière , l'un comme l'autre ne se défalquent pas du prix de vente des murs et même si le pas de porte ou droit d'entrée a été payé par le propriétaire du fonds , il n'est pas remboursable, puisque ce dernier peut le faire payer à son repreneur lorsqu'il vend son fonds de commerce .

Je ne suis donc toujours pas d'accord avec votre formulation, car elle " ne concerne " pas le propriétaire des murs occupés par un locataire possédant un fonds de commerce .

Par **sersolmax**, le **14/03/2018** à **10:18**

" pragma " ok ! et je suis d'accord avec vous ! . La succession a été effectuée en 1995, il y a plus de vingt ans . Les valeurs des biens concernés ont dont beaucoup augmentées . De plus !, une nouvelle évaluation des biens a été effectuée lors d'une donation d'usufruit en 2014 , donc devant notaire et les biens ont été revalorisés en conséquence .
De plus et que je sache , le notaire se doit de vérifier que les montants déclarés correspondent bien à l'évaluation réelle des biens . Cela fait partie de " ses " responsabilités " et de son devoir d'information . Il sait par avance quels sont les biens concernés et doit vérifier en fonction de ses sources que la valeur correspond bien à la déclaration . S'il ne le fait pas il en porte une certaine responsabilité .

Par **nihilscio**, le **14/03/2018** à **12:11**

[citation]En matière commerciale le fond de commerce est au moins celui du pas de porte>.[/citation]Droit au bail, peut-être, mais pas de porte, certainement pas. Tout simplement parce que le droit au bail est une composante du fonds de commerce ce que n'est absolument pas le pas de porte.

[citation]Je n'ai pas connaissance ni peux imaginer un bail commercial sans fond de commerce.[/citation]Entrent dans le champ des dispositions portant sur les baux commerciaux sans qu'il y ait nécessairement un fonds de commerce, entre autres, les locaux suivants :

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

- immeubles abritant un établissement d'enseignement,
- locaux affectés à des services communaux exploités en régie,
- ateliers d'artiste.

L'indemnité d'éviction n'est au moins égale à la valeur du fonds de commerce que si l'existence de ce fonds dépend très étroitement du droit à l'occupation du local. Si le commerçant évincé peut se réinstaller sans perte de clientèle, ce qui est assez souvent le cas, l'indemnité d'éviction ne correspondra pas à la valeur du fonds de commerce mais aux frais de réinstallation.

[citation]Jusqu'à preuve du contraire le " pas de porte " ou " droit d'entrée " appartient à celui qui le crée, du moins si le propriétaire en a demandé un à l'entrée du 1er locataire . Dans le cas contraire, le locataire ne peut s'en prévaloir lors de la vente de son fonds et le faire payer à son acheteur [/citation]Le pas de porte est considéré soit comme un loyer payé d'avance, soit comme une indemnité destinée à compenser un montant de loyer fixé volontairement en-dessous de la valeur locative du local.

Par **morobar**, le **14/03/2018** à **14:34**

J'ignorai, mais je n'ai pas cherché à vrai dire, qu'un établissement d'enseignement ou un atelier d'artiste pouvait bénéficier d'un bail commercial.
Mais ceux sont des exceptions qui paraissent exclus du champ de cette discussion.

Par **sersolmax**, le **15/03/2018** à **09:13**

" nihilscio " , je suis totalement d'accord .

Notre différence est que " morobar " se base sur des cas " d'évictions de locataire/s , dans le cas d'un rachat des murs " et je me base sur l'achat des murs avec reprise du bail ou bien des baux , pas du tout les mêmes conséquences .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés