DU BLOG IUSTORIA

L'autre indivisaire m'offre trop peu pour ma part. Quelle estimation compte et comment obtenir un juste prix ?

> *Succession, banque, agent immobilier, expert : chacun donne un chiffre différent pour la même maison. Quel prix retient le tribunal tchèque et comment négocier.*

MGR. BÁRA BARTOŇKOVÁ

3/11/2026 · 7 min de lecture

Un frère et une sœur héritent de la maison de leurs parents. Ils conviennent que l'un la gardera et rachètera la part de l'autre. Cette étape va vite. Puis un chiffre est avancé, et la discussion s'arrête net.

C'est une situation que je rencontre souvent : personne ne conteste qu'il faut sortir de l'indivision, on ne se dispute que sur le prix. La contre-proposition atteint parfois le triple de l'offre. Et le plus souvent, c'est parce que l'une des parties raisonne à partir de l'estimation retenue dans la succession.

Or le tribunal se fonde sur le prix usuel de la maison entière au moment où il statue et en déduit la part. L'estimation retenue dans la succession n'est pas déterminante pour lui. Avant de négocier le prix, faites établir votre propre rapport d'expertise.

Cet article porte uniquement sur le prix : d'où viennent des chiffres aussi différents et comment parvenir à un chiffre qui tienne. Il concerne l'indivision (en droit tchèque *podílové spoluvlastnictví*, la copropriété par quotes-parts d'un même bien), typiquement après une succession. Une maison qui fait partie des biens communs des époux (*společné jmění manželů*) se partage selon d'autres règles (§ 736 et suivants du Code civil tchèque) ; j'évoque l'accord sur le partage des biens lors d'un divorce dans l'article Divorce amiable ou divorce contentieux.

Quatre estimations pour une même maison

L'évaluation retenue dans la succession. Dans la procédure successorale tchèque (*dědické řízení*), le tribunal se fonde sur la déclaration commune des héritiers ou sur l'évaluation faite par la personne qui administre la succession. Il n'ordonne une expertise que dans les cas justifiés. C'est l'état au jour du décès qui compte (§ 181 de la loi tchèque sur les procédures judiciaires spéciales). Le chiffre figurant dans la décision sur la succession est donc souvent celui sur lequel les héritiers se sont mis d'accord à l'époque, et il reflète les prix de l'époque du décès des parents.

L'estimation de la banque. Pour un crédit immobilier, la banque évalue le bien qu'elle prend en garantie au prix usuel ou à la valeur de marché, et l'évaluation doit être impartiale (§ 113, al. 3 de la loi tchèque sur le crédit à la consommation). Mais cette estimation sert à la banque pour décider du prêt et vaut à la date à laquelle elle a été faite. Si vous l'avez payée, la banque doit vous en remettre le résultat et la motivation (§ 83, al. 2).

L'estimation de l'agent immobilier. Elle indique à quel prix la maison pourrait être mise en vente. Ce n'est pas un rapport d'expertise. Seuls les experts, les cabinets d'expertise et les instituts d'expertise peuvent exercer une activité d'expertise (§ 2 de la loi tchèque sur les experts).

Le rapport d'expertise. Il détermine le prix usuel (*cena obvyklá*, proche de la valeur vénale), c'est-à-dire le prix auquel un bien identique ou comparable se vend dans le cours normal des affaires à la date de l'évaluation. Il ne tient compte ni de la situation de détresse du vendeur ou de l'acheteur, ni des liens familiaux entre eux, ni d'un attachement particulier au bien (§ 2, al. 2 de la loi tchèque sur l'évaluation des biens). L'attachement à la maison familiale n'augmente pas le prix, et le besoin d'argent rapide de l'un de vous ne le diminue pas.

Le prix que retient le tribunal

Lorsque le tribunal attribue la maison à l'un des indivisaires moyennant une soulte (indemnité appropriée, § 1147 du Code civil), le montant de cette indemnité est *« fondé sur le prix usuel du bien commun, c'est-à-dire le prix en ce lieu et à ce moment, au moment où il est statué »*. C'est ainsi que la Cour suprême tchèque (*Nejvyšší soud*) a résumé sa jurisprudence constante dans l'arrêt n° 22 Cdo 4856/2017 du 12 novembre 2019.

Il en découle deux conséquences pratiques. L'évaluation au jour du décès de vos parents n'est pas déterminante pour le tribunal. Et même une expertise que vous avez fait faire il y a des années peut ne pas tenir si les prix ont évolué entre-temps.

La part se calcule simplement au prorata du prix du bien entier, et le tribunal n'applique pas de décote à une part minoritaire. Il ne peut augmenter ou réduire l'indemnité qu'à titre exceptionnel, au nom des bonnes mœurs. Dans l'affaire citée, qui portait sur une part achetée aux enchères, c'est l'expert désigné par le tribunal lui-même qui avait retranché un quart du prix de la part. Les juridictions des deux degrés avaient repris son chiffre, et la Cour suprême a annulé les deux jugements parce qu'ils s'écartaient de sa jurisprudence constante. Lisez donc le rapport en entier, pas seulement la dernière page avec la conclusion.

Qui peut commander une expertise

Tout le monde. Vous n'avez pas à attendre le tribunal. Si vous convenez d'une rémunération contractuelle avec l'expert, elle doit être fixée par écrit et à l'avance et ne doit pas dépendre du résultat de son travail ; à défaut, elle est déterminée selon le décret d'application. L'expert doit indiquer dans le rapport si une rémunération contractuelle a été convenue (§ 31 de la loi sur les experts). Fixez le prix et le délai de remise avant que l'expert ne commence.

Devant le tribunal, le rapport produit par l'une des parties est traité comme une expertise ordonnée par le tribunal. Il doit remplir toutes les exigences légales, et l'expert doit y joindre une déclaration attestant qu'il connaît les conséquences d'un rapport sciemment mensonger (§ 127a du Code de procédure civile tchèque). Les autres parties peuvent se prononcer sur ce rapport, notamment sur la personne de l'expert, sur sa discipline et sa spécialité, sur sa mission et sur les documents utilisés.

Le tribunal peut aussi désigner lui-même un expert (§ 127 du Code de procédure civile).

Avant de contacter un expert, vérifiez qu'il figure sur la liste publique des experts tenue par le ministère de la Justice tchèque. Il ne peut rendre un rapport que dans la discipline et la spécialité pour lesquelles il est habilité (§ 1, al. 3 de la loi sur les experts).

Comment contester une mauvaise expertise

Le rapport d'expertise doit être complet, véridique et vérifiable. La loi en prescrit aussi les parties, notamment la mission, la liste des documents, les constatations, la motivation, la conclusion et la déclaration de l'expert (§ 28 de la loi sur les experts). C'est précisément sur ces points qu'il faut s'interroger :

- À quelle date l'expert a-t-il évalué le bien, et a-t-il évalué la maison entière ou seulement la part ?
- Est-il entré dans la maison, ou en a-t-il apprécié l'état seulement de l'extérieur et sur photos ?
- À quelles ventes a-t-il comparé le bien, et dans quelle mesure ressemblent-elles à votre maison ?
- N'a-t-il pas déduit quelque chose qui n'a pas lieu d'être, par exemple une décote parce qu'il s'agit d'une part ?

Formulez vos objections au tribunal de manière précise et demandez-lui d'entendre l'expert. Si les objections font naître chez le tribunal un doute sur l'exactitude du rapport, il doit demander des explications à l'expert. Si cela ne suffit pas, il lui demande de compléter le rapport ou le fait réexaminer par un autre expert (§ 127, al. 2 du Code de procédure civile).

L'affaire n° 22 Cdo 4856/2017 montre aussi l'importance de l'audition de l'expert. La juridiction d'appel y a annulé le premier jugement précisément parce que la juridiction de première instance n'avait pas convoqué l'expert pour qu'il réponde aux objections des parties.

Les investissements, et l'indivisaire qui habite la maison

L'expert évalue la maison dans l'état où elle se trouve, donc avec la toiture ou la cuisine neuve. Si l'un de vous les a payées seul, ou a habité la maison pendant des années alors que les autres non, cela se traite comme une créance entre indivisaires. Ces créances se règlent lors du partage, en plus du prix (§ 1148, al. 1 du Code civil). Une dépense que l'un de vous a faite sans en informer les autres et sans leur accord ne peut leur être réclamée qu'au prorata et que dans la mesure où elle a augmenté la valeur de la maison. Font exception les dépenses nécessaires à la sauvegarde de la maison, par exemple une réparation d'urgence (§ 1136). Ces créances se prescrivent ; ne tardez pas à les faire valoir.

Dans la négociation, on mélange volontiers les deux : « J'ai investi, donc je vous donnerai moins. » Séparez-les. D'abord le prix de la maison et la part qui en découle, ensuite les comptes entre vous. Chaque chiffre peut alors être défendu séparément.

Quand un enfant ou une personne sous tutelle est indivisaire

Des indivisaires majeurs et pleinement capables peuvent s'entendre sur n'importe quel prix. Mais si l'un d'eux est un enfant mineur ou une personne à qui le tribunal a désigné un tuteur (*opatrovník*), cette liberté s'arrête.

Tout acte juridique par lequel un enfant acquiert ou aliène un immeuble ou une part de celui-ci requiert toujours l'autorisation du tribunal (§ 898, al. 2, let. a) du Code civil). Le tuteur qui gère le patrimoine de la personne protégée ne peut, sans l'autorisation du tribunal, ni aliéner sa part d'un immeuble ni acquérir une part pour elle (§ 483, al. 2, let. b)). Indépendamment de cela, le tuteur a toujours besoin de l'autorisation du tribunal lorsque la personne protégée acquiert ou aliène des biens d'une valeur supérieure à cinq cents fois le minimum vital ou à la moitié de son patrimoine (§ 483, al. 3). Et si l'autre partie à l'accord est un parent, typiquement lorsque la mère a hérité de la maison avec ses enfants, elle ne peut pas représenter elle-même les enfants. En cas de conflit d'intérêts possible, le tribunal leur désigne un administrateur ad hoc (§ 892, al. 3).

Je constate en pratique que le juge des tutelles (*opatrovnický soud*), lorsqu'il examine un tel accord, s'intéresse avant tout au prix sur lequel il se fonde. Toute l'affaire repose alors sur le rapport d'expertise, même si elle se règle finalement à l'amiable. Prévoyez-le dès le départ et commandez l'expertise de façon qu'elle tienne aussi devant ce tribunal.

Comment négocier le prix

L'expertise avant la négociation. Celui qui arrive à la table avec un chiffre d'expert part d'une meilleure position que celui qui n'a qu'une estimation. Faites établir le rapport avec la déclaration prévue au § 127a du Code de procédure civile, pour pouvoir l'utiliser aussi devant le tribunal.

Une offre motivée. Indiquez de quel prix du bien entier vous partez, selon quelle quote-part vous le répartissez et quelles créances réciproques vous compensez. L'autre partie pourra alors contester un poste précis, et non le chiffre global.

Un accord au moins sur le prix du bien entier. Même si vous ne vous entendez pas sur tout, un prix confirmé en commun réduit le litige. Le tribunal peut tenir pour établis les faits que les parties allèguent de manière concordante (§ 120, al. 3 du Code de procédure civile).

La médiation. Elle est utile lorsque les chiffres ne sont pas très éloignés et que le blocage tient plutôt aux relations. Même en cours de procédure, le tribunal peut ordonner une première rencontre de trois heures avec un médiateur inscrit et suspendre la procédure pour trois mois au plus (§ 100, al. 2 du Code de procédure civile). L'article Quand aller au tribunal et quand opter pour la médiation explique quand la médiation a du sens.

Le tribunal. Saisir le tribunal vaut la peine lorsque l'écart entre l'offre et ce que vous pouvez raisonnablement attendre du tribunal dépasse ce que la procédure va vous coûter. Dans ce type de litige, chaque partie supporte en principe ses propres frais de procédure. La Cour constitutionnelle admet une exception en cas d'obstruction ou d'exercice abusif des droits, que le tribunal doit alors motiver de façon convaincante (arrêt n° IV. ÚS 404/22). Vous n'avez en revanche aucune prise sur la durée de la procédure : elle dépend du tribunal, de l'expert et de l'éventuel appel de l'une des parties.

L'autre indivisaire vous offre trop peu pour votre part et vous ne savez pas de quel prix il part ? Je traite les litiges de droit civil et je vous aide à apprécier l'estimation comme le rapport d'expertise et à préparer une offre que vous pourrez défendre à la table des négociations comme devant le tribunal. Appelez-moi au +420 732 464 372 ou écrivez-moi à bartonkova@iustoria.cz.

Cet article décrit l'état de la législation au 3 novembre 2026. Il a un caractère informatif et ne remplace pas un conseil juridique adapté à votre situation.

L'autre indivisaire m'offre trop peu pour ma part. Quelle estimation compte et comment obtenir un juste prix ?

Mgr. Bára Bartoňková · Publié 3/11/2026

https://www.iustoria.cz/fr/blog/indivision-on-vous-offre-trop-peu-pour-votre-part/

Ce texte est protégé par le droit d'auteur. Le partage du document entier et non modifié est bienvenu ; la reprise d'extraits dans d'autres textes suppose la citation de la source. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.