



## Achat d'un bien immobilier appartenant mes grands parents

-----  
Par Justiineer

Bonjour,  
Voilà la situation familiale.  
Mes grands parents sont vivants. Ils ont deux enfants, mariés : Mon père est l'aîné, il a deux enfants. Ma tante qui a un enfant.  
Mes grands-parents vivent dans une maison. Ils ont deux maisons en location et encore une qui est vide.  
Nous souhaiterions, mon conjoint et moi, acheter une des maison qui est en location.  
Quelles sont les possibilités pour faire cela ?  
Je vous remercie +++ pour votre aide !  
Justine.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,  
  
Quelles sont les possibilités pour faire cela ?  
Le consentement de vos grand-parents pour vous vendre. Les liens de parenté n'y changent rien.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous pouvez acheter un bien à votre grand père comme à n'importe quel propriétaire.  
On suppose qu'il a toute capacité à consentir à cette vente (il jouit de toutes ses capacités de décision).

Il est important de déterminer si vous voulez acheter le bien libre ou bien occupé.  
- Si vous voulez acheter libre: il faut que le propriétaire actuel donne congé au locataire en conformité avec la loi. Le délai peut aller jusqu'à 3 ans selon la date de renouvellement et le type de bail.  
  
- Sinon vous achetez occupé et devenez le bailleur. Vous devrez attendre ensuite au moins 2 ans pour donner vous-mêmes un congé pour reprise au locataire. Le prix peut être un peu plus bas que vide selon la durée restant du bail.

Vous adressez une offre d'achat au propriétaire après avoir vérifié le "prix du marché" de biens analogues.  
Ensuite si le prix lui convient vous signez un avant-contrat chez le notaire, puis après 2 à 4 mois un acte authentique une fois les formalités terminées (diagnostics, DAI, purge des droits de préemption, etc).

Le plus important pour éviter tout litige familial ou redressement fiscal c'est que le prix soit dans la fourchette du marché.

-----  
Par Justiineer

Est-il possible de faire cela grâce a une succession ?  
Par exemple, comme lors d'un viager ?

-----  
Par yapasdequoi

Q'entendez vous par succession ? Il faut un décès pour une succession...

Vous pouvez proposer d'acheter en viager. Ceci correspond à verser une certaine somme (le bouquet) dès la signature de l'acte puis une rente viagère jusqu'au décès de la personne.

En cas d'impayé, il y peut y avoir des clauses qui permettent au vendeur de récupérer son bien et d'annuler la vente.

-----  
Par Justiineer

Je me suis mal exprimée en effet. Pardon.

En fait l'idée serait de récupérer cette maison, de la manière la moins chère possible. Mon père et sa sœur seront les héritiers, mais le partage n'est pas fait.

Est-ce qu'il peut y avoir un moyen de prendre ce bien avant le décès sans passer par une vente classique ?

Merci pour le temps que vous prenez pour me répondre ??

-----  
Par yapasdequoi

Non. On ne prend pas un bien qui appartient à autrui.

Vos grands parents peuvent vous en faire don. Mais tout sera recalculé à leur décès et vous pourriez devoir indemniser les héritiers lésés.

Le moins risqué est de le payer au vrai prix.

-----  
Par Nihilscio

Mon père et sa sœur seront les héritiers, mais le partage n'est pas fait.

Il ne se fera pas avant le décès de vos grands-parents. Attendez un peu.

-----  
Par isernon

bonjour,

la première démarche à faire, c'est de savoir si vos grands parents veulent vous vendre une partie de leur patrimoine immobilier.

vous devez savoir que lors d'une vente immobilière, le trésor public vérifie que le prix de la transaction correspond à la véritable valeur du bien.

comme déjà indiqué, vos grands parents peuvent vous faire une donation mais elle ne doit pas léser les héritiers réservataires, les comptes seront faits aux décès des grands parents.

voyez un notaire.

salutations