



Offre achat maison acceptée puis refusée

Par Ben330

Bonjour, voilà la situation complexe dans laquelle je me trouve.

Ma mère étant en location à reçu un congé pour vente auquel elle n'a pas donné suite. Mais moi j'ai fait une offre au vendeur par sms, offre qui a été acceptée. Tout se déroulait parfaitement bien, la vendeuse cherchait pour effectuer les DPE. N'ayant plus de nouvelles depuis environ 15jours, j'ai demandé où en étaient les démarches par sms. Et là surprise, elle me dit que d'après le notaire la vente ne pourra pas se faire car mon offre est trop inférieure à l'estimation qui a été faite par ce même notaire lors de la succession.

La propriétaire me dit qu'il y aurait déjà une offre chez le notaire et donc que l'on doit recevoir une nouvelle offre à ce prix par voie d'huissier.

Quels sont mes recours car je vis avec ma mère dans cette maison et on a dépassé la fin du bail donc on devrait déjà avoir quitté les lieux. Mais nous n'avons pas cherché d'autre logement étant donné que je comptais acheter celle ci.

Merci

Par kang74

Bonjour

Il serait intéressant de savoir si le congé est valide : avez vous pris rendez vous à l'adil ?

Quel âge a votre maman ?

A quel date le bail a été signé ? Meublé ou pas ?

Quand a eu lieu la succession et savez vous qui est votre propriétaire actuel ?

Si votre mère a reçu une offre à un prix et que vous avez fait valoir votre droit de préemption en faisant une offre au prix, je ne vois pas bien comment ils pourraient augmenter le prix ...

Le problème étant la forme de tout cela .

Que le montant soit sous estimé au départ n'est pas vraiment votre problème ...

Par Ben330

Bonjour,

Le bail est de mars 2009 pour une maison non meublée.

Ma mère a 50 ans.

Nous sommes allés voir l'adil, le congé est bien valide. A savoir qu'alors le partage entre les 3 héritières n'était pas encore fait.

Ma mère a reçu l'offre d'achat mais n'a pas donné suite dans les 2 mois réglementaires.

J'ai repris contact moi même avec l'héritière en février et c'est là qu'elle m'a demandé de lui faire une offre. Ce que j'ai fait par SMS et elle a accepté par SMS aussi.

Le souci d'après le notaire c'est que mon offre était 70% en dessous de l'estimation.

Par kang74

Le problème c'est qu'il n'y a pas qu'une héritière .

Et qu'à priori les 2 autres ne sont pas d'accords avec le prix de départ .

Et que votre offre n'est pas valable .

Par Ben330

Au moment du congé pour vente, il y avait les trois héritières, mais le partage est fait depuis mi décembre, donc c'est bien à la propriétaire de la maison que l'offre a été faite. Et c'est bien la propriétaire qui a accepté mon offre avant de se rétracter car le notaire lui a dit que l'offre est trop basse...

Par yapasdequoi

Bonjour

Vérifiez avec votre propre notaire. Il est possible que l'acceptation de votre offre par simple SMS ne soit pas suffisante. Surtout si l'accord des autres héritiers était nécessaire.

Votre offre inférieure n'a pas plus de priorité sur les autres candidats puisque vous n'êtes pas le titulaire du bail.

Par Ben330

Il n'y a plus besoin des autres héritiers vu que le partage est effectif depuis décembre. C'est bien la propriétaire de la maison qui a accepté l'offre, avant de la refuser car son notaire a dit que l'offre est trop basse et qu'elle risquait un contrôle fiscal. Je ne suis pas sur le bail mais j'y habite depuis l'enfance

Par Isadore

Bonjour

Votre lieu de résidence n'a aucune importance. Seul un locataire a un droit de préemption.

Il est peu probable que votre offre faite par SMS soit une véritable offre d'achat :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040891]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040891[/url]

L'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation.

C'était par défaut une simple étape de la négociation qui laissait aux deux parties la possibilité de changer d'avis.

Par janus2

car son notaire a dit que l'offre est trop basse et qu'elle risquait un contrôle fiscal.

Bonjour,

Les explications du notaire sont un peu légères.

Le vendeur a tout à fait le droit de vendre en dessous de l'estimation.

Le seul risque est que les frais de notaires soient calculés, eux, sur l'estimation et non sur le prix de vente, donc un peu plus élevés. Mais c'est vous, l'acheteur, qui paierez.

Je ne vois donc pas d'argument légal qui empêcherait le vendeur de vous vendre à ce prix.

Par kang74

Personnellement je ne comprends pas l'histoire de l'offre d'achat et le congé délivré par une propriétaire et l'histoire du partage entre les héritiers .

La propriétaire est décédée après vous avoir donné congé pour vente ?

Par Ben330

Bonjour

Merci à tous pour vos réponses

La plupart des échanges ce sont fait par sms, mais il y'a aussi un mail de la propriétaire à destination du notaire (qui m a été adressé en copie).

Dans ce mail la propriétaire informe le notaire que nous sommes mise d'accord sur le prix de vente de la maison et lui

demande de nous fournir les documents en vue d'une signature de l'acte de vente.
Je voulais joindre une copie du mail,mais je n'ai pas trouvé comment faire.

Par kang74

Personnellement je ne comprends pas l'histoire de l'offre d'achat et le congé délivré par une propriétaire et l'histoire du partage entre les héritiers .

La propriétaire est décédée après vous avoir donné congé pour vente ?

La situation est incompréhensible .

Vous parlez de partage et de succession : qui est mort ?

Si c'est le conjoint de ce que vous appelez la propriétaire , il est fort probable qu'elle ne soit pas, justement , la seule propriétaire .

Donc elle ne peut pas vendre seule un bien qui n'est pas qu'à elle .

Donc votre proposition acceptée à un prix décidé par elle seule non plus .

Par Isadore

J'avais cru comprendre que le bien en location faisait partie d'une succession. Un congé pour vente a été donné dans les règles puis un partage a eu lieu.

Par janus2

C'est aussi ce que j'ai compris.

Je me pose alors la question de la validité du congé. En effet, si le congé a été donné par l'indivision, puis qu'ensuite il y a eu changement de bailleur (l'un des indivisaires ayant repris la totalité du bien), le congé reste t-il valable ?

Par kang74

C'est ce que je me pose aussi en fait .

Il est quand même curieux que l'indivision ne s'est pas servie de l'évaluation du prix du bien qui sera retenue dans la succession .

Le cadre légal oblige le propriétaire à faire à chaque baisse de prix une proposition au locataire, pour respecter son droit de préemption .

Mais à aucun moment le cadre légal mentionne les effets d'une hausse de prix par rapport au prix proposé au locataire.

Après, bien évidemment le problème dans le contexte , c'est que le potentiel acheteur n'a aucun droit de préemption .

Par Ben330

C'est tout à fait ça;le congé a été donné par l'indivision(le dernier jour du délai de 6 mois,donc le 13 septembre 2023)et ensuite le partage a eu lieu mi décembre.

Donc depuis décembre il n'y a plus qu'une propriétaire de cette maison.

Par Isadore

J'incline vers la validité du congé, la loi ne disant pas le contraire. Il est techniquement possible d'avoir une vente avant la fin du congé, ou que le bailleur décède. Je pense que comme pour le reste le nouveau propriétaire est subrogé dans les droits et devoirs de l'ancien.

Par yapasdequoi

Il faudrait avoir des dates : au moins date du congé, date de fin du bail, date du décès.

Par Ben330

La maison était en indivision depuis 2009(les héritières ont laissé courir car il y avait des conflits entre elles)
Le congé pour vente date du 13/09/2023
Le partage effectif date de la mi décembre 2023
Date de fin de bail 13 mars 2024(donc le drame s'il n'y a pas de vente)
Date de l'accord sur le prix par sms et mail 15/02/2024

Par yapasdequoi

Vous avez consulté l'ADIL pour vérifier si le congé était valide ? Pour la date c'est ok, mais qui l'a signé ? Si ce n'est pas l'ensemble des indivisaires, il n'était pas valide.

Consultez déjà un avocat pour voir comment contester ce congé. C'est sans doute un bon moyen de gagner du temps pour trouver un autre logement.

Il vous dira aussi quel recours est possible par rapport à cette acceptation par SMS.
Je doute que ce soit opposable.

Par Ben330

En fait il y'a aussi une copie du mail qu'elle a envoyé au notaire pour lui dire qu'on était tombé d'accord et qu'elle voulait connaître les documents et démarches afin de signer l'acte de vente

Par yapasdequoi

mail ou SMS ont aussi peu de valeur juridique : Il manque une signature manuscrite.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est surtout qu'une vente immobilière est plus complexe que la vente d'une babiole et que, comme l'a dit Isadore, l'échange des emails et SMS se situaient très probablement en phase précontractuelle.

Par Ben330

Comme la propriétaire ne veut plus vendre car elle a peur d'un redressement vu le prix trop bas,par rapport à l'estimation,d'après le notaire;est-il possible de garder ce prix,mais de payer les frais de notaire sur la valeur de l'estimation ?

Je garderai un prix qui me convient et les impôts toucheraient la totalité des taxes.

Par yapasdequoi

Vu l'énorme différence (70%) il est fort étonnant que le fisc accepte cette anticipation de redressement fiscal...
De plus c'est une mauvaise excuse, puisque celui qui paye les droits c'est l'acquéreur.

Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait plutôt faire passer la remise en donation, vous coupleriez donc une vente à une donation. C'est en effet le principal risque : que le fisc requalifie cela en donation indirecte et s'estime donc spolié des 60 % de droits de donation.

Mais la vendeuse ayant compris qu'elle peut en tirer un meilleur prix pourquoi accepterait elle un rabais contre l'avis de son notaire ?

Jusqu'à preuve du contraire elle n'est pas engagée, elle a doublement intérêt à écouter son notaire : gain d'argent et de sécurité juridique.

Par Ben330

Bonjour
Merci à tous pour vos réponses
Et donc, jusqu'à combien de baisse de prix, ça passe niveau fisc?
Je dis ça car je pense augmenter mon offre mais ça serait 40% sous la valeur d'estimation

Par yapasdequoi

S'il y a déjà une autre offre, la vôtre ne passera pas.
Ensuite le sujet du fisc est accessoire : c'est clairement une fausse excuse pour vous écarter. Le vrai problème c'est que votre offre est insuffisante.

Par Burs

C'est assez litigieux comme affaire. La logique veut que l'on priorise bien sur le locataire en place pour l'achat néanmoins, avec une soumission de prix de vente. Or ici, la locataire a fait une proposition sans connaître le prix de vente estimé. D'où une proposition hors de contexte à 70% en dessous de la valeur estimative.

Par yapasdequoi

Le droit de préemption du locataire est limité dans le temps :
cf article 15 de la loi 89-462
"Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis."

En dehors de cette période et pour un montant différent du prix indiqué dans le congé, le locataire qui souhaite acheter est à égalité avec d'autres candidats lambda.

Ici : ce n'est pas la locataire qui a fait l'offre. Donc le droit de préemption ne s'applique pas.
cf 1er message :
Ma mère étant en location a reçu un congé pour vente auquel elle n'a pas donné suite.

Et ce congé pour être valide devait impérativement indiquer le prix de vente.
Donc une offre ultérieure à un prix inférieur ne donne aucune priorité.

Par Isadore

Oui, la locataire n'a fait aucune offre. C'est son fils qui veut acquérir le bien, fils qui a confirmé ne pas avoir signé le bail.

Par yapasdequoi

Toutefois le fils ne peut pas ignorer le montant porté sur le congé pour vente. Il a le droit de faire une offre inférieure, mais en connaissance de cause avec le risque de se faire doubler par un acquéreur plus généreux.

Attention : la trêve hivernale se termine au 31 mars ... et une procédure qu'elle qu'elle soit peut durer un certain temps.
Entretemps, le locataire est devenu "sans droit ni titre" à l'échéance du bail. Le bailleur peut maintenant obtenir du tribunal une indemnité d'occupation qui peut atteindre 3 fois le montant du loyer.

Par Ben330

Bon, j'ai fait une offre orale à la propriétaire et je dois avoir des nouvelles mercredi. A suivre?

Par Ben330

Bonjour
Alors les nouvelles ne m'avancent pas vraiment. La fille de la propriétaire vient de m'envoyer un message me disant que

sa mère a dit qu'elle souhaite passer par son notaire (on avait convenu de passer par un autre notaire qui habite dans le village) et qu'il n'y aurait pas de vente sans passer par le CRIDON (quasiment 1000 euros)

A quoi sert cet organisme svp? C'est son notaire qui lui a dit qu'il fallait faire appel à cet organisme

Merci pour vos avis

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devriez prendre votre propre notaire pour vous aider dans cet achat, ce ne sera pas plus cher d'avoir chacun son propre notaire puisque les honoraires seront partagés entre les 2 notaires.

Les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur (= vous) et représentent environ 8% du prix d'achat.

Mais pour le moment, il faut commencer par proposer de signer un compromis au lieu de continuer à échanger par oral, SMS, et autres.

Le CRIDON est un service d'information destiné aux notaires. "passer par le CRIDON" ne veut rien dire.

Par Ben330

C'est le notaire qui lui dit de passer absolument par le CRIDON car la maison est vendue sous l'estimation. Franchement je ne sais pas si ça va être possible de signer un compromis dans ces conditions. La fille de la propriétaire m'a dit qu'elle ne veut plus s'occuper de cette maison et de voir avec sa mère ou le notaire

Par Isadore

Bonjour,

Dans certains cas, afin de réduire les risques juridiques les notaires font appel au CRIDON en facturant la consultation à leur client. Manifestement vous (ou la propriétaire, ou vous deux) allez payer 1000 euros pour savoir ce que le service d'information des notaires pense de votre proposition d'achat.

Je soupçonne le notaire à l'origine de cette idée d'essayer désespérément d'empêcher sa cliente de faire une bourde.

Par Ben330

A savoir que depuis le congé pour vente, la maison n'a pas été mise en vente, que ce soit chez le notaire ou sur les sites de petites annonces. D'après ce que j'ai lu, pour que le congé soit justifié, il faut quand même montrer la volonté de vendre?

Le notaire a fait son estimation en une visite de 5 minutes. La maison a besoin d'énormes travaux (menuiseries, électricité etc?)

Par yapasdequoi

Sauf que si vous proposez 70% en dessous de l'estimation, vous avez très peu de chance d'emporter ce bien.

Il n'y a a priori pas de doute sur la mise en vente, et si vous voulez contester le congé, il est grand temps de vous en occuper.

Par Ben330

J'ai augmenté mon offre mais le dialogue est inexistant, à part avec sa fille. Mais cette dernière ne veut plus s'en occuper.

La maison (et les autres qu'elle possède) ne sont en vente nulle part. Je ne vois donc pas de volonté de vendre?

Je pense maintenant prendre un avocat pour contester le congé et si c'est le cas ma mère demandera qu'elle fasse faire tous les travaux. Même les ballons d'eau chaude, c'est ma mère qui les a changés à chaque fois, à ses frais.

Par kang74

Moi, ce que je ne comprends pas c'est qu'au moment du congé il y a eu indivision et plus après, car il y a eu partage.

Sauf que s'il y a eu partage (avec éventuellement soultte) il y a eu forcément évaluation du bien connue vraisemblablement au moment du congé pour vendre .

Et enfin, si l'indivision voulait vendre (pour justement faire un partage plus simple) la propriétaire actuelle n'a plus forcément la même volonté (parce que c'est rare d'acheter la part des autres pour revendre ensuite , vu les frais de notaire !)

Donc oui, cela vaudrait le coup de voir avec un avocat .

Et éventuellement contacter les indivisaires pour savoir la valeur du bien retenu au moment du partage .

Parce que les congés frauduleux avec un prix surévalué qui dissuade d'acheter, ça existe ...

Concrètement, il y a eu des agences qui sont venues évaluer le bien ou pas ?

Parce qu'un acte de partage sans évaluation du bien + un congé pour vendre qui annonce une évaluation +++ , doit quand même bien y avoir une source quelque part ...

Par yapasdequoi

Avant de demander des travaux, il faut déjà obtenir l'annulation du congé.

Avez-vous vérifié avec votre ADIL ?

Prenez vite rendez vous avec un avocat.

Par Ben330

Bonjour

Nouveau rebondissement ;ma mère vient de recevoir la visite d'un huissier pour lui remettre ?'une nouvelle offre avec un prix de vente inférieure''

Enfin,le prix est toujours trop élevé

Par yapasdequoi

Votre mère a de nouveau un droit de préemption si le vendeur a baissé son prix.

Elle a un mois pour accepter ce montant, sinon le propriétaire vendra à ce prix à son acquéreur.

Le prix est trop élevé par rapport au prix du marché ? ou par rapport à vos possibilités financières ?

Avez-vous déjà fait une estimation par une agence ou via internet (c'est le plus souvent gratuit) ?

Par Ben330

Le prix que j'ai proposé est le prix que la propriétaire avait proposé à ma mère en 2017.Elle voulait vendre la maison mais n'a jamais pu car le partage n'était pas fait à cette époque

Par yapasdequoi

Un prix de 2017 doit être revu en 2024. Certaines régions ont pris +30%. Mais le bien n'a pas pu prendre 70% en si peu de temps. Il y a une anomalie dans les prix que vous manipulez.

Faites quelques évaluations pour avoir un oeil neuf sur le sujet.