



Proposition de vente

Par Badavoine

Bonjour,
je vous explique ma situation.

Mes parents possèdent un bien immobilier à hauteur de 50% dont personne ne s'occupe et un membre de ma famille a essayé de racheter leur part. Jusque-là pas de problème, mais la personne en question (qui travaille dans le secteur de l'immobilier), leur a proposé plus de 50% de moins pour racheter leur part, affirmant que selon elle cela ne valait pas plus.

Face à la précipitation de la personne qui faisait pression sur mes parents pour signer l'acte le plus rapidement possible, ceux-ci m'ont contacté.

Ayant eu vent de la situation, j'ai fait estimer le bien pour mettre fin à la supercherie.

Quel recours je peux avoir contre cette personne si elle se montre trop insistante ou si elle entrave la vente du bien à sa réelle valeur.

Bien cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne pouvez que les conseiller. Vous ne pouvez agir à leur place. Vous n'avez aucun recours.

Par Badavoine

Justement, c'est suite à leur demande de conseil que je me permet d'écrire ici. Je veux leur donner toute les armes possible. C'est eux qui m'ont demandé de me renseigner.

Par Nihilscio

Votre question est : Quel recours je peux avoir contre cette personne si elle se montre trop insistante ou si elle entrave la vente du bien à sa réelle valeur ?

La réponse est : Vous n'avez aucun recours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos parents sont seuls décideurs.

Si ce bien ne les intéresse pas, n'est pas entretenu, n'est pas occupé, il se dégrade et sa valeur diminue.

La valeur est celle qu'un acquéreur est prêt à déboursier. Une "estimation" n'a de sens que s'il y a un acquéreur à ce prix.

Vos parents peuvent aussi proposer de racheter la part de l'autre au prix qu'ils estiment correct...

Il faut aussi savoir que tout indivisaire peut exiger la sortie de l'indivision. Soit à l'amiable (par exemple en proposant le rachat de la part de l'autre) soit par voie judiciaire. Dans cette 2eme situation, c'est une vente aux enchères à bas prix.

Chacun est libre de faire la part du feu.

Par LaChaumerande

Bonjour

Mes parents possèdent un bien immobilier à hauteur de 50% À qui appartiennent les autres 50% ?

Sinon, d'accord avec Nihilscio.

Par Henriri

Hello !

Badavoine, vos parents vous ont demandé conseil, vous avez fait estimer le bien en question, conseillez leur maintenant de répondre à la personne intéressée (l'autre indivisaire à 50% je suppose) que sa proposition est insuffisante, mais qu'ils restent ouverts à toute proposition correcte (en donnant ou pas un prix selon votre évaluation ?)... Remarque : cette personne en indivision avec eux est certainement le "meilleur" acheteur possible.

Conseillez leur aussi de n'échanger avec cette personne que par mail pour commencer par exemple et non par téléphone (afin d'éviter la "pression" du direct). Il peuvent ainsi partager ces échanges avec vous de manière à ce que vous puissiez continuer à les conseiller.

PS : il n'y pas de "supercherie" de la part de l'éventuel acheteur en question, il propose d'acheter à tel prix, vos parents acceptent de vendre à ce prix ou pas... c'est le début d'une négociation (si vos parents souhaitent vendre).

A+

Par Badavoine

Bonjour,
comme dit plus haut, nous avons contacté une agence immobilière qui a estimé le bien et qui a également dit que ça part facilement.

A mes yeux il me semble quand même qu'il y a une tentative de fraude de la part de l'autre personne car selon ses dires par écrit, elle donne une estimation selon le prix du marché qui n'est pas du tout exacte. Ses dires sont par écrit.

Par Henriri

(suite)

Sa proposition est sous-estimée (c'est son jeu...), mais où voyez-vous donc une "fraude" Badavoine !

Remarque : le "prix du marché" ça n'existe pas (c'est une référence officieuse, molle, fluctuante et non opposable), le prix d'une vente c'est celui sur lequel vendeur et acheteur se mette finalement d'accord en fonction du bien en question et des intérêts-attentes de chacun.

Par contre un bien en indivision ne "part pas aussi facilement" qu'un bien sans indivision, il faut en tenir compte dans l'appréciation que vous faites du bien de vos parents et du comportement du membre de la famille en indivision avec eux. Par contre réunir les deux parts est intéressant pour lui (comme pour vos parents d'ailleurs), c'est pourquoi je dis que c'est le meilleur acheteur potentiel...

A+

Par yapasdequoi

100% d'accord avec Henriri. Il n'y a pas de fraude !

C'est une négociation : vos parents peuvent refuser ou demander plus ou ne pas répondre.

Les agences ont souvent tendance à dire ce que vous voulez entendre... La fibre commerciale probablement.