



Vente immobilière dans succession

Par Toune06

Bonjour,

En apprenant chez un notaire qu'un bien immobilier est à la vente suite à une succession, j'envoie une lettre avec AR chez le notaire pour notifier aux héritiers que je suis intéressée par le bien.

Les héritiers se mettent en contact avec moi, je reçois un premier SMS d'un des héritiers qui me confirme la vente du bien avec détails de superficie, adresse et prix... Je visite le local avec un autre héritiers qui me confirme le prix de vente et je revisité avec un troisième héritiers... Il se passe quelques jours,

j'envoie une lettre avec AR le 31 octobre 2023 au notaire qui stipule mon intention d'acheter le bien au prix annoncé par les 3 héritiers.

(Il faut savoir qu'il y a en fait 5 héritiers).

Le notaire reçoit ma lettre le 3 novembre 2023.

Je reçois le 4 novembre un SMS d'un des héritiers me notifiant qu'ils avaient eu une offre supérieure aux prix

Le 6 novembre je reçois un email du notaire qui m'indique qu'il transmet ma lettre d'achat aux héritiers.

Je voudrais savoir si je suis dans mon droit pour l'achat de ce bien, le notaire me dit qu'il n'a pas été mandaté pour la vente mais la succession et la vente se font chez lui.

Il m'a aussi dit qu'un prix immobilier est un prix de négociation.

Je voudrais savoir si le prix n'a pas été déjà stipulé et décidé lors de la succession qui date d'un an , a t on le droit de surenchérir sur mon offre au prix

J'espère ne pas avoir été trop confuse.

Par Rambotte

Bonjour.

si le prix n'a pas été déjà stipulé et décidé lors de la succession qui date d'un an , a t on le droit de surenchérir sur mon offre au prix

La valeur mentionnée dans une déclaration de succession ne s'impose pas dans une vente ultérieure.

Il faut savoir qu'il y a en fait 5 héritiers

Donc il n'y a pas eu acceptation valable de l'offre, puisque sans l'accord des 5 sur le prix, toute vente est impossible.

Il m'a aussi dit qu'un prix immobilier est un prix de négociation

Il arrive que ce qu'on croit être une offre et une acceptation d'offre formant la vente, se retrouvent finalement n'être qu'une invitation à entrer en négociation.

Par Toune06

D'après les héritiers, ils seraient tous d'accord sur le prix mais j'en ai eu que 3 sur 5 donc effectivement il y a la possibilité d'un désaccord entre eux

Par contre je ne comprends pas votre réponse, le prix qu'on m'a annoncé est "forcément ' le prix qui a été inscrit pour la succession ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui, il ressort de votre récit que votre offre n'a pas été acceptée par l'ensemble des propriétaires. Tout ce que vous avez c'est un message d'un des héritiers vous proposant un prix et antérieur à votre offre d'achat formel.

Il n'y a rien eu d'autre que des négociations. Il n'est pas interdit aux héritiers de tenter de faire monter les enchères.

Par Rambotte

En fait je n'ai peut-être pas compris votre question.

Peu importe qu'une valeur ait été décidée ou n'ait pas encore été décidée dans le traitement de la succession. Il n'y a pas de corrélation avec le prix de vente.

La question "a-t-on le droit de surenchérir sur mon offre au prix" n'a pas besoin du "si".

Par Toune06

Merci pour vos réponses, je me rends compte que c'est un peu la jungle, j'ai réussi à avoir un RV avec le notaire, je verrai bien. Mais si je vous résume c'est sans fin, on peut surenchérir sans cesse

Par Rambotte

Non, ce n'est pas sans fin, il faut un formalisme très fort pour que le contrat soit formé.

Article 1114

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.

Il faut donc que vous ayez expressément affirmé vous sentir lié en cas de réponse positive à votre offre.

Article 1118

L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre.

Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation.

L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle.

Il faut donc que les héritiers aient expressément affirmé se sentir liés dans leur réponse positive à votre offre. Réponse qui n'est pas écrite dans votre cas, donc difficile pour vous d'affirmer qu'ils se sont sentis liés.

Par Toune06

C'est difficile pour moi de comprendre votre jargon, pour moi quand on dit qu'un bien se vend au prix de 100000? ça veut dire que si j'accepte l'offre au prix de 100000 sans négocier c'est que c'est ok.

Maintenant si on me dit que c'est à partir de ... C'est différent et la majorité du temps on surestime le bien pour négocier son prix à la baisse sauf si c'est une enchère.

Mais là, effectivement il y a plusieurs héritiers.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous via votre notaire proposé de signer un compromis au prix proposé avec l'ensemble des ayants droits ?

Par Toune06

La seule chose que j'ai c'est un SMS avec le prix de vente et deux qui m'ont confirmé oralement le même prix, il en manque 2 mais j'ai fait confiance quand ils m'ont dit qu'ils étaient tous d'accord pour ce prix...J'ai rendez vous avec le notaire qui s'occupe de la succession et chez qui la vente serait signée ,par lequel je suis passée, je verrai bien ce qu'il en est. Je voulais avoir des informations sur ma situation, j'en ai, c'est confus pour un non initié mais ça m'a un peu aiguillé.

Par Rambotte

Ce n'est pas "mon" jargon, c'est celui de la loi.

j'envoie une lettre avec AR le 31 octobre 2023 au notaire qui stipule mon intention d'acheter le bien au prix annoncé par les 3 héritiers

Il faudrait voir le contenu exact de cette lettre, mais ce n'est peut-être pas une offre d'achat au sens de l'article 1114 du code civil, ce n'est peut-être qu'une invitation à entrer en négociations.

Par Toune06

Dans ma lettre je stipule bien que je veux acheter le bien au prix qui m'a été indiqué, il n'y a pas d'ambiguïté sur mon intention.

Par yapasdequoi

Il n'est de toute façon pas possible de s'engager par SMS.

Prenez conseil auprès de votre notaire pour formaliser votre offre d'achat et avancer dans cette négociation complexe.

NB : Missionner votre propre notaire ne vous coûtera pas un centime de plus.

Par Isadore

Si vous voulez, on peut présenter les choses autrement : un contrat engage fortement. C'est la "loi des parties".

La loi prévoit donc qu'il n'y a contrat que quand les personnes (le vendeur et l'acheteur, le candidat et l'employeur potentiel...) ont montré la volonté ferme de s'engager l'un envers l'autre.

C'est l'intention claire et non équivoque qui fait le contrat.

Sinon n'importe qui écrivant quelque chose sans réfléchir pourrait se retrouver contraint par la loi à s'exécuter : une vente, un prêt, un don, un emploi, une démission, une rupture bail...

Il y aussi un autre principe légal important, c'est qu'un bien ne peut être vendu sans l'accord de son propriétaire ou à défaut celui d'un juge dans le cadre d'une procédure stricte. Ici vous voulez acheter un bien qui est à plusieurs personnes. Vous imaginez à quel point ce serait dramatique de priver un indivisaire de son droit de propriété sous prétexte qu'un autre a accepté de vendre.

On ne pourrait plus se marier ni rien acheter en commun sans prendre le risque qu'un des époux ou des associés bazarde le patrimoine commun sur un coup de tête (ou à son profit).

Dans votre cas, il faut que tous les vendeurs et tous les acheteurs manifestent sans équivoque leur intention vendre la chose à tel prix et pour telles conditions.

Il n'y a pas d'ambiguïté de votre côté, mais il y en a du leur.

Sur ce forum on voit assez passer de gens qui signent ou achètent des trucs sans lire ni réfléchir et se retrouvent coincés, heureusement que la loi met des garde-fous.

Par Toune06

Merci à tous pour vos réponses très avisées.