



Vente d'une maison en 2 parties: arnaque de l'agence? (+notaire?)

Par Flassdel

Bonjour,

Suite au décès de mes grands-parents, mon père a hérité d'une maison à 2 étages avec jardin. Cette maison était déjà en location, à 2 personnes différentes (1 étage par personne). Depuis, 1 des deux locataires est décédé.

Mon père souhaitant vendre cette maison, voici ce qui se passe :

- Le logement du RDC a été proposé à la vente à la locataire actuelle qui est intéressée. Mais elle ne souhaite acheter que son logement au RDC, pas la maison entière.
- Le logement à l'étage est libre suite au décès du locataire. Mon père doit le vendre séparément.
- Les deux logements sont aux normes. Chaque logement est équipé de son propre chauffe-eau, mais celui qui chauffe l'étage est situé dans le logement du RDC.

Pour que la vente puisse se faire l'agence (et le notaire ?) exigent de mon père :

- Qu'il paie le déménagement du chauffe-eau de l'étage pour qu'il soit localisé à l'étage (ça c'est logique)
- Qu'en attendant le déménagement du chauffe-eau, la locataire actuellement en place (au RDC) soit hébergée gratuitement. Cela fait plusieurs mois qu'elle n'a plus payé de loyer, alors que sa situation n'a pas changé et qu'elle n'a pas encore acheté le logement ! Ce serait une exigence du notaire (si j'ai bien compris), du coup mon père n'a aucun recours et est obligé d'héberger gratuitement cette personne alors que ce n'est même pas sûr qu'elle achète le logement au final ! (aucun engagement écrit)
- Qu'il paie un géomètre pour séparer le jardin en deux (absolument obligatoire pour une vente ?)
- La locataire actuellement en place (au RDC) exige avant d'acheter (soutenue par l'agence et le notaire !) que mon père fasse isoler l'intégralité du logement et fasse changer toutes les ouvertures à ses frais. Ceci alors qu'elle ne paie plus aucun loyer depuis plusieurs mois et que la maison est aux normes (même si elle n'est pas récente).

Toutes ces exigences sont-elles légales ?

Mon père étant un peu naïf, j'ai l'impression qu'il est en train de se faire arnaquer.

Je ne comprends pas qu'on puisse avoir toutes ces exigences pour une simple vente ! Et héberger gratuitement une personne dont la situation n'a pas changé?

Je trouve honteux qu'on demande à un retraité d'investir autant pour une maison héritée qu'il souhaite vendre. Au final, son héritage a beaucoup plus de risques de le ruiner que de lui rapporter quoi que ce soit !

Merci pour votre aide et vos conseils.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Au lieu d'écouter toutes les exigences de l'agence (et sans doute de ce locataire qui pense avoir gagné au loto) votre père devrait prendre conseil auprès de son notaire.

Un notaire doit pouvoir expliquer les conditions nécessaires pour pouvoir vendre séparément les 2 logements. Il faut déjà créer une copropriété, déterminer les parties communes et privatives ou à jouissance privative (jardin) et établir une grille de tantièmes, d'où l'intervention OBLIGATOIRE d'un géomètre.

Le locataire n'a de droit de préemption que si votre père lui a donné un congé pour vendre : est-ce le cas ? Et comment peut-il sérieusement proposer d'acheter s'il n'est pas solvable ? Et pourquoi donc devrait-il l'héberger : déménager un chauffe-eau prend 1/2 journée au plus.

Votre père peut aussi décider de vendre l'ensemble à un acquéreur plus "solide" pour faire face aux loyers impayés et à

la possible division. Mais évidemment le prix ne sera pas le même, mais il n'aura aucun frais.

Par yapasdequoi

PS : Il n'y a pas d'"arnaque" dans ce que vous décrivez.
Ni de l'agence, ni du notaire !

Chacun voit son intérêt, mais tout est légal.

A votre père de savoir s'appuyer sur un notaire qui saura bien lui expliquer les conséquences de ses décisions et les différentes options possibles. Vendre "à la découpe" n'est pas toujours la meilleure solution.

NB : A-t-il l'autorisation de l'urbanisme pour diviser cette maison en plusieurs logements ?

Il peut aussi consulter un avocat.