



Comment présenter une offre d'achat si on est locataire ?

Par Gilounice

Bonjour,
je suis locataire depuis 1 an d'une maison individuelle ancienne (1930) avec un bail de résidence principale. Je me suis attaché à cette maison et je désire l'acheter. Comment d'après vous pourrais-je m'y prendre au mieux pour présenter une offre d'achat au propriétaire ? lui en parler oralement ? par courrier ? fixer déjà mon offre de prix ? par écrit ? ... j'ai un budget maximum, mais j'ignore s'il correspond à ce que compte le propriétaire. Je pense que le fait de présenter une offre pourrait le décider à vendre. Cette maison nécessite des travaux, et je sais que le propriétaire n'a pas les moyens de les réaliser. Il y a cependant une difficulté : il y a plusieurs propriétaires (5)... Merci de vos conseils avisés (il ne s'agit pas d'un problème juridique à proprement parler, mais juste un conseil sur les formes à mettre dans ma démarche).

Par Bazille

Bonjour,
Déjà en parlant , et en lui disant que si un jour ils ont l'intention de vendre , vous seriez intéressé, je pense que c'est le meilleur moyen d'engager le sujet. Et au fil de la conversation, vous amenez votre projet .il me semble qu'oralement serait le mieux , vous ajustez la conversation en fonction de ses réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Mes anciens bailleurs louaient par le biais d'une agence, nous n'avions donc pas de contacts directs.

Je me suis donc procuré leur adresse, et j'ai envoyé un courrier leur disant que j'aurais voulu acheter l'appartement. Je n'ai pas proposé de prix directement. Un proche agent immobilier m'a fait une estimation. Ensuite nous avons négocié le prix par téléphone. Comme j'ai accepté un prix élevé par rapport au marché, nous avons fait affaire.

Pour moi il est délicat de proposer un prix d'entrée de jeu, à moins d'être un professionnel de l'immobilier. Un prix trop bas risque de braquer le bailleur, un prix trop élevé vous empêchera de négocier.

Selon vos relations, choisissez le meilleur moyen pour entrer en contact et jetez-vous à l'eau en évoquant votre intérêt. S'ils sont ouverts, faites estimer votre logement par des agents sérieux.

Par janus2

Pour moi il est délicat de proposer un prix d'entrée de jeu,

Bonjour,

Le prix est une mention obligatoire pour une offre d'achat en bonne et due forme.

L'offre d'achat prend en général la forme d'une lettre que vous envoyez au vendeur ou à l'agent immobilier par courrier RAR ou par mail.

Elle doit être ferme, c'est-à-dire que vous devez exprimer votre volonté d'acheter le bien en cas d'acceptation de l'offre par le vendeur.

L'offre contient au moins les informations suivantes :

Désignation du bien

Superficie du bien

Date de l'offre
Prix fixé par l'acheteur
Durée de validité de l'offre.

Pour permettre au vendeur de prendre plus facilement sa décision, vous pouvez ajouter les informations suivantes :

Plan de financement (apport personnel, prêts, prêt relais, vente d'un bien pour financer l'achat...)

Vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit immobilier

Montant du dépôt de garantie remis au notaire à la signature du compromis de vente

Vente sous la condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme

Date d'entrée dans les lieux souhaitée.

Attention

Pour rédiger une offre d'achat, vous devez avoir la capacité juridique de signer un contrat (le futur acte de vente). Si ce n'est pas le cas, l'offre n'est pas valable.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753[ur]

Par Isadore

Le prix est une mention obligatoire pour une offre d'achat en bonne et due forme.

En effet

Mais en matière d'immobilier, sauf pour les personnes averties, je suis de l'école qui déconseille les "vraies" offres d'achat ou de vente qui seraient de nature à engager les parties.

Il vaut mieux s'en tenir à des négociations, puis aller signer un compromis chez le notaire.

Ici Gilounice n'a aucun concurrent, donc aucun intérêt à se ligoter avec une véritable offre d'achat.

Par janus2

La question était : "Comment d'après vous pourrais-je m'y prendre au mieux pour présenter une offre d'achat au propriétaire ?"

Par Isadore

La plupart des gens ne savent pas ce qu'est juridiquement une "offre" et ce qu'elle implique. Et au vu des questions de Gilounice, je pense que c'est son cas

Il est courant de prétendre avoir "fait une offre" pour désigner le fait d'avoir proposé un prix, sans avoir rédigé un document reprenant les "éléments essentiels du contrat".

Par Gilounice

Merci pour vos réponses.

Je vais donc commencer par parler au propriétaire, j'ai de bons rapports avec lui.

Je me suis mal exprimé, je voulais dire "comment m'y prendre au mieux pour dire au propriétaire que je suis acheteur".

Pensez-vous que le fait qu'il y ait 5 propriétaires est un obstacle difficile ? (la maison est composée de 5 parcelles contigües) : 1 propriétaire possède le jardin nord, un autre le jardin sud, un autre la moitié de la maison, etc....

Par Isadore

Tout dépend de l'entente entre les propriétaires et de leur intérêt pour votre offre : s'ils sont tous d'accord, il n'y aura aucun problème.

Si l'un d'eux bloque, vous ne pourrez pas acheter l'ensemble des biens loués.

Vous louez avec un seul bail plusieurs biens appartenant à des propriétaires différents ? Ce n'est pas une indivision sur l'ensemble des biens ?

Comment en êtes-vous arrivé à cette curieuse situation ?

Par yapasdequoi

Avez-vous parlé de votre projet avec votre notaire ?

Il sera de toute façon indispensable de savoir ce que vous achetez et à qui.

Avez-vous interrogé le SPF pour connaître les réels droits de propriété des uns et des autres ? (indivision ? usufruit ? copropriété ? autre ...)

Par Gilounice

Je suis locataire d'une partie de la maison seulement. Cette partie correspond à la parcelle (le bien) détenue par le propriétaire avec qui j'ai signé la bail. Je veux acheter toute la propriété, toutes les parcelles.

En revanche, le jardin de 600 m2 est en indivision (c'est 1 parcelle détenue par 5 propriétaires).

Par yapasdequoi

La maison est découpée en copropriété ?

Par yapasdequoi

S'il y a autant de parcelles/lots/etc que de propriétaires, il faudra faire une offre pour chaque partie à chaque propriétaire.

Ces transactions pourraient s'échelonner sur une période plus ou moins longue.

Par Gilounice

ET si l'on est dans le cas d'achat d'une seule parcelle qui a plusieurs propriétaires, c'est donc une copro, il faudra faire autant d'offres, et de compromis, que de propriétaires ? ou bien un seul compromis pourra comporter plusieurs signatures ?

si j'ai bien compris, 1 parcelle = 1 compromis quel que soit le nbre de propriétaires de la parcelle ?

et si plusieurs parcelles : 1 compromis par parcelle.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas aussi simple.

Il y a un acte notarié par bien immobilier, lequel peut avoir un ou plusieurs propriétaires.

Mais si ce sont les mêmes propriétaires pour plusieurs biens, le notaire peut grouper sur un seul acte.

Si plusieurs propriétaires, ce n'est pas forcément une copropriété ! C'est plus souvent une indivision.

Je ne sais pas bien ce que vous appelez une "parcelle". On utilise en général ce mot pour une surface de terrain, sur laquelle il peut y avoir éventuellement une construction.

Il faut faire analyser votre projet par un notaire avec les références cadastrales et les actes enregistrés au SPF.

Par Gilounice

Merci pour toutes vos réponses intéressantes.

Je vais demander l'aide d'un notaire, mais seulement dans le cas où les propriétaires seraient disposés à vendre.

En tous cas vos réponses m'ont été très utiles. Merci encore.