



Valeur juridique échanges de mail vente immobiliere

Par doyolg56

Bonjour,

Voici mon problème.

En Juillet 2021, alors que nous étions en cours d'acquisition d'un terrain mitoyen au notre, que nous comptions diviser ensuite, pour en vendre une partie et conserver l'autre, nous avons eu un échange avec un acheteur potentiel par mail. Lors de cet échange, je lui ai évoqué le prix que nous pensions pratiquer pour les différentes superficie possible (23 500 euros pour 365m2 ou 24600 euros pour 400 m2).

Aucune offre d'achat ou de vente n'a été faite par la suite, mais nous avons maintenu les échanges par mail en restant sur cette ligne de conduite. Récemment, notre notaire m'a alerté concernant la valeur du terrain sur le marché actuel. La superficie en cours de bornage vaudrait donc plutôt 32 000 euros que 25 000. J'en fais donc par à l'acheteur, précisant que je voudrais que chacun y trouve son compte, n'ayant pas envie de vendre le terrain au rabais mais pas envie non plus d'abuser de la situation.

L'acheteur se braque, me dit avoir contacté notaire et avocat et me dit que la vente est dite parfaite car nous sommes d'accord par mail sur la superficie du terrain et le prix et qu'il pourrait entamer une procédure pour nous forcer la vente envers lui et de ce fait bloquer la vente pour un autre acheteur.

Ma question est donc la suivante : suis je dans l'obligation de vendre ce terrain à cette personne, sous prétexte que nous avons évoqué un tarif pour un terrain qui n'est pas encore borné (la superficie n'est donc qu'hypothèse), pour lequel nous n'étions pas propriétaire au moment de notre mail, sans offre d'achat formalisée de notre part ou offre de vente de l'acheteur ?

Merci d'avance pour votre aide,

Par ESP

Bonjour

Evoquez vous le bornage après division de parcelles ?

Votre offre par mail comportait un prix, on peut dire qu'il n'y a pas ambiguïté.

On pourrait considérer que l'offre n'était pas ferme, par exemple si elle était imprécise ou évoquait simplement une discussion possible au sujet de cette vente.

Par doyolg56

Bonjour,

Merci pour pour votre réponse.

Je n'évoque pas le bornage après division de parcelle car celui-ci n'est pas encore définitif.

Ma question est la suivante:

J'ai évoqué par mail un prix pour une superficie de 365 m2, un prix pour une superficie de 400 m2. Si la superficie définitive est de 420 m2, et qu'aucun écrit de ma part ne mentionne de tarif pour cette superficie, qu'en est il ?

Merci d'avance pour votre retour,

Cordialement,

Par ESP

Votre prix au m2 est facilement calculable, je reste sur ce que je vous ai écrit, mais vous pourriez contacter votre assurance juridique ou un avocat.

Par doyolg56

D'accord, je comprends.

De mon côté, je me dis qu'une offre (si on peut considéré ça comme tel, pour moi c'était plus un mail informatif) sur des superficies "imaginaires" faite à une date a laquelle je n'étais pas propriétaire du terrain, ne devrait pas m'engager outre mesure.