



Prix de vente sous évalue dans compromis immobilier

Par **bellevedere**, le 12/09/2019 à 12:10

Bonjour,

Je vends ma propriété sur laquelle se trouve 2 maisons d'habitation situées de part et d'autres du jardin. Alors que nous étions en réflexion sur une éventuelle division pour mieux vendre, une amie nous a fait une Offre pour une des maisons (la plus petite) avec l'espace de terrain demandé au PLU. Comme nous étions en train de signer notre compromis d'achat pour notre nouvelle maison, nous nous sommes un peu emballés en espérant aussi que cette amie pourrait nous servir d'apport et du coup, faciliter nos demandes de crédit. Au fil des discussions pour la division des 2 lots, les m2 de terrain ont augmenté de plus de 30% avec en plus un parking aménagé qui s'est aussi ajouté au lot, baissant, de fait aussi la valeur du lot restant. Mais nous n'avons pas augmenté le prix... quand nous avons signé le compromis chez le notaire, j'ai appris que je devrai payer une plus value, car je loue la moitié de la maison que je vends (en meublé, je précise) et que pour la déterminer, il fallait que je fasse faire des estimations. J'en ai fait faire 3 et la, grosse surprise : les estimations sont nettement supérieures au prix que nous avons convenu d'environ 30%. Après discussion avec un des agents immobilier, il me conseille d'essayer de corriger le tir, car je risque des problèmes du à cette erreur, mais en plus, la valeur du lot restant à vendre s'en trouvera du coup, dévalué d'autant. Notre acquéreur a, de son côté, tout a fait conscience aussi, que le bien qu'ele achète a une valeur bien supérieure, mais ne propose rien, si ce n'est de nous dire que de toute façon, elle ne peut pas mettre plus... je n'aime pas rediscuter les choses après coup et revenir sur ma parole, mais j'aimerais savoir quels sont mes recours, en dehors de celui d'annuler la vente, qui nous ferait aussi perdre une amie... puis-je demander au notaire d'augmenter un peu le prix, de 15% par exemple, et faire une reconnaissance de dette pour permettre à l'acquéreur de solder le reste du prix plus tard? Quelles sont les démarches à faire?

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement

Par **janus2fr**, le 12/09/2019 à 13:50

Bonjour,

A partir du moment où vous vous êtes mis d'accord avec l'acheteur sur le prix, qui plus est concrétisé par un compromis, vous n'avez aucun moyen d'imposer une hausse de ce prix. Vous ne pouvez pas non plus annuler la vente...

Par **bellevedere**, le **12/09/2019** à **14:40**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Mais si j'arrive à m'entendre avec l'acheteur pour réévaluer le prix, est-ce possible à ce moment la de la changer avant la signature définitive chez le notaire?

L'agent immobilier m'a signaler qu'en plus, si on le laisse comme cela, nous avons un risque de préemption et de taxes supplémentaires à payer au fisc. Est-ce vrai? Car faire un cadeau de 60000€ me fait déjà mal, je ne voudrais pas avoir en plus d'autres frais à payer....

Par **janus2fr**, le **12/09/2019** à **16:06**

Un risque n'est pas une certitude...

Concernant la préemption, j'aimerais bien connaître les arguments de cet agent...

Pour les taxes supplémentaires, je suppose qu'il parle des frais de notaire. En effet, ces frais seront calculés sur le prix réel de vente. Si le fisc y trouvait à redire (ce qui est très rare), il pourrait envisager un redressement en recalculant ces frais sur la valeur vénale et non le prix réel de vente. Mais cela n'arrive généralement qu'en cas de fraude avérée (une partie du prix payé sous la table ou donation déguisée en vente), ce qui ne sera pas votre cas...