



Puis-je empêcher une vente et en récupérer la priorité

Par Visiteur

Je viens de me porter par écrit acquéreur d'un bien immobilier via une agence immobilière. Le vendeur a confirmé par écrit à l'agence qu'il acceptait au nom de l'indivision l'offre aux conditions proposées. Nous devons confirmer tout cela par un compromis de vente devant notaire (les démarches étaient lancées) mais entre-temps le vendeur a trouvé un autre acheteur qui lui a fait une meilleure offre. Il ne souhaite plus me vendre le bien et a rendez-vous pour signer devant notaire mercredi avec le nouvel acheteur.

Le document que le vendeur a produit à l'agence a-t-il une valeur juridique? Je ne sais pas si ce document a été enregistré par la recette des impôts.

Puis-je empêché cette vente et en récupérer la priorité?

Si je perds cet achat, puis-je me retourner contre l'agence ?

Merci d'avance pour une réponse rapide
Salutations

Par Visiteur

Bonjour,

Un vendeur n'a pas le droit de se désister d'une vente au profit d'un nouvel acquéreur seulement au motif que ce dernier a fait une meilleure offre.

Je viens de me porter par écrit acquéreur d'un bien immobilier via une agence immobilière. Le vendeur a confirmé par écrit à l'agence qu'il acceptait au nom de l'indivision l'offre aux conditions proposées.

Le document que le vendeur a produit à l'agence a-t-il une valeur juridique?

À vrai dire, peu importe que ce document ait une valeur ou non. Le droit est ainsi fait que lorsqu'un vendeur fait une offre ferme et précise, le contrat est en principe conclu avec le premier qui fait une offre d'achat conforme à l'offre de vente du vendeur. Un vendeur ne peut pas refuser une offre d'achat conforme à son offre.

Puis-je empêché cette vente et en récupérer la priorité?

Techniquement, non. MAIS, pour avoir traité un cas similaire pas plus tard qu'hier (je défendais un acquéreur qui avait réfuté une offre d'achat), vous pouvez largement dissuader le vendeur de réaliser cette vente avec l'autre acquéreur en le menaçant de demander une indemnisation pour préjudice subi du fait du refus illégal de votre offre d'achat (article 1583, 1134 et 1184 du Code civil).

Si je perds cet achat, puis-je me retourner contre l'agence ?

Non mais contre le vendeur, oui!

Bien cordialement.

Par Visiteur

Indemnisation pour préjudice subi du fait du refus illégal de votre offre d'achat (article 1583, 1134 et 1184 du Code civil).

Que risque-t-il ? et que risquent les autres membres de l'indivision ?

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Tout dépend du préjudice véritablement invoqué par l'acquéreur: Il est évident que le préjudice de celui qui a été privé d'un bien exceptionnel est plus grand que celui qui voulait acheter un appartement comme il en existe un milliard.

L'indemnité ne sera certainement pas énorme mais ça n'en reste pas moins une menace. Ce sont parfois quelques milliers d'euros qui suffisent à dissuader un vendeur de procéder à cette pratique.

Les autres membres de l'indivision ne risquent rien s'ils n'ont fait que mandaté l'un d'entre eux pour la vente et ne sont au courant de rien. Dans le cas contraire, on pourrait imaginer une condamnation solidaire du vendeur et des autres indivisaires.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci tout d'abord pour toutes ces réponses.

Article 1184 Entrée en vigueur 1804-02-17

La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

Si j'applique cet article en demandant l'exécution de la convention, peut-il quand même signé avec l'autre acquéreur ?

S'il signe avec l'autre acquéreur, et que je l'attaque en justice, le compromis de vente peut-il être remis en cause ?

Dernière question, pourriez-vous me représenter dans cette affaire ?

Sincères salutations

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous rejoins sur l'interprétation de l'article 1184 du Code civil mais la vente immobilière n'est pas un contrat comme les autres, notamment en ce que l'existence d'un écrit (contrat synallagmatique passé par acte authentique) est obligatoire.

Le contrat n'est donc nullement formé en l'espèce. Seulement, vous pouvez prétendre à des indemnités du fait du refus abusif du propriétaire.

Bien cordialement.