



Achat de maison à un vendeur indécis

Par Yougo

Suite à la mise en vente d'un bien immobilier de particulier à particulier, je me suis positionné sur ce dernier en transmettant une offre au prix au vendeur. Ce dernier m'a répondu par voie écrite qu'il était satisfait de l'offre qui correspondait à ses attentes et qu'il était disposé à nous vendre son bien à la condition qu'il trouve d'abord un nouveau logement.

J'ai pris contact avec un notaire local et lui ai fait parvenir les documents et échanges écrits. Il m'a confirmé que le vendeur était légalement engagé vis-à-vis de moi dans cette vente.

Néanmoins, il ne m'a donné aucune réponse sur la suite à donner dans le cas où le vendeur viendrait à refuser la vente et qu'aucun accord amiable ne soit trouvé.

Quel seraient dans ce cas les recours ou actions possibles pour tenter de raisonner le vendeur sur le caractère illégal de ses pratiques ?

Où la seule issue serait de saisir la justice ? Auquel cas, quelles sont les issues probables ?

Est-ce que je m'engage dans un procès de longue haleine et au verdict incertain, sachant qu'aucun compromis n'a été signé pour officialiser cette vente ?

Merci de votre aide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que vous a dit le notaire est très discutable.

Etes-vous dans la position d'un acheteur dont l'offre a été acceptée par le vendeur ?
C'est loin d'être évident.

Selon la jurisprudence, notamment l'arrêt rendu par la [url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029093896?]cour d'appel de Paris le 12 juin 2014 n° 13/06003[/url], si l'offre faite au public lie le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à personne déterminée, il en est différemment en matière de vente d'un bien immobilier s'agissant d'une opération complexe ; qu'en cette matière, une offre au public est par nature large et ouverte afin de permettre à de futurs contractants de discuter du contenu du contrat, et s'analyse par conséquent comme une invitation à entrer en pourparlers.

Selon cette jurisprudence, le vendeur n'est pas engagé et vous êtes dans la phase précontractuelle. Le vendeur n'est prêt à vous vendre que s'il a trouvé un autre logement. Vous pouvez accepter cette condition suspensive et attendre le bon vouloir du vendeur.

Vous pouvez aussi vous reposer sur les déclarations du notaire, prendre un avocat et demander en justice la vente forcée de l'appartement. Bon courage.

Par Isadore

Bonjour

Même avec un compromis en bonne et due vous auriez dû engager une longue procédure si le vendeur était décidé à ne pas vendre.

Je ne conseillerais à personne de se lancer dans une telle affaire avec simplement des échanges de courriers.

Si vous tenez à ce bien, continuez la négociation : vous pouvez prendre patience ou motiver le vendeur en proposant un prix plus élevé.

Si vous avez l'intention d'emprunter, et que vous n'avez pas pris la peine d'en faire une condition suspensive de votre offre "engageante" vous ne pourriez vous désister en cas de refus de prêt. L'engagement étant dans les deux sens le vendeur serait en droit d'exiger directement la signature de l'acte de vente avec un paiement comptant.

Quand l'acheteur est en mesure d'obliger le vendeur à vendre, le vendeur peut l'obliger à acheter sauf loi ou convention contraire.

Par Yougo

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

En fait, la réponse du notaire n'est pas totalement désintéressée non plus. Il prend soin de préciser qu'il se tient à disposition pour la signature d'un compromis...

J'entends bien que ce n'est pas une situation évidente de vendre sa maison. C'est cependant pareil pour tout le monde. Là où chacun s'applique à suivre les règles du jeu en achetant un bien tout en intégrant la vente de sa propre maison aux conditions suspensives, pourquoi devrais-je plaindre celui qui ne se soucie que de lui et crée ses propres règles en dépit des autres ? A raison, puisqu'il semble apparemment peut probable qu'il soit inquiet.

Oui, l'obtention d'un prêt fait partie de mes conditions suspensives.

Cela répond en tout cas à mes questionnements. Inutile de se lancer dans une longue et éprouvante bataille pour chacun des partis et aux maigres chances de succès.

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre, (aussi rapidement qui plus est) et bonne continuation à vous.