



## Conditions suspensive avant achat (fissures apparentes)

-----  
Par Roger1

Bonjour,  
nous sommes trois indivis ayant mis en vente un appartement (héritage), par VNI (vente notariale interactive). C'est un rez-de-chaussée dans un petit immeuble ancien (1898), avec la cage d'escalier à refaire, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement à Marseille. Un acheteur très motivé avec un état bancaire très favorable a été retenu à l'issue de la fin des enchères. Quelques jours après, celui-ci émet une clause suspensive en rapport avec des fissures qu'il avait remarquées lors de la visite (donc bien avant le début des enchères) au niveau des plafonds (plafonds anciens en plâtre avec moulures, et de la cage d'escalier et demande si il peut faire intervenir à ses frais un ingénieur structure pour un diagnostic. Ce ne sont pas des fissures larges mais elles sont visibles, mais anciennes. Un des indivis refuse disant que le bien est un bien ancien à vendre en l'état et que les fissures hors de l'appartement concernent la copropriété et non le vendeur et que l'acheteur devait signaler cette clause au début, quand il a manifesté son grand intérêt pour l'appartement (celui-ci avait même écrit une lettre faisant état de son coup de c?ur). Les deux autres indivis ne s'y opposent pas. Quelle attitude peut-on adopter en ce cas, qui a raison? Cet appartement dont par ailleurs l'état général est très correct est-il vendable malgré tout? Il a toujours été habité sans aucun souci de structure signalé.  
Je vous remercie par avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous n'avez pas précisé le type d'enchères. En général dans une telle procédure il n'y a pas possibilité de clause suspensive.  
Par contre l'acquéreur conserve le droit de se désister sans pénalité pendant les 10 premiers jours.  
Il doit donc procéder à tous les examens qu'il veut... mais dans les 10 jours.

-----  
Par Roger1

Merci beaucoup pour votre réponse.

-----  
Par Rambotte

En cherchant "vente notariale interactive", on voit que ce ne sont pas de véritables enchères.  
Mais un système d'appel d'offres sur un temps limité, le vendeur choisissant à la fin l'offre qui lui convient le mieux.  
La suite est une vente classique, compromis de vente puis acte authentique.

[url=https://www.barnes-lyon.com/actualites/paroles-d-experts-1/connaissez-vous-la-vente-interactive-decouvrez-en-plus-sur-cette-methode-de-vente-immobiliere-i-957]https://www.barnes-lyon.com/actualites/paroles-d-experts-1/connaissez-vous-la-vente-interactive-decouvrez-en-plus-sur-cette-methode-de-vente-immobiliere-i-957[/url]

Reste à savoir les contraintes au niveau de l'offre, si c'est à ce stade que des conditions doivent être définies dans le dossier d'offre, permettant au vendeur de comparer les offres sous tous leurs aspects.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'attitude à adopter est de reprendre l'examen des différentes offres.  
Celui parmi les co-vendeurs qui refuse la condition suspensive au motif que l'acheteur devait signaler cette clause au début a raison. Modifier une offre déjà émise est donner un mauvais signe pour la suite. Cette façon de faire laisse craindre que le prétendant acquéreur ne crée d'autres soucis par la suite.