



Valeur clause suspensive d'une offre d'achat

Par **Cha2610**, le **07/07/2020** à **07:54**

Bonjour à tous, j'essaie de vous expliquer très compliqué du coup ça va pas être simple de faire un résumé J'ai mis en vente ma maison il y a 1 an en mandat non exclusif. J'ai décidé début mars au vu de mon changement de situation conjugale de garder ma maison, j'ai appelé l'agent immobilier qui m'a dit elle est vendue les derniers qui ont visités vous l'achète il finalise la vente de leur appartement et vous l'achèterez comptant. Un peu contrarié mais étant engagé avec l'agence et ayant un acheteur au prix comptant je me suis senti coincé ^^ Puis il y a eu le confinement ou j'ai quand même continué de travailler étant infirmière. L'agent immobilier me disant qu'avec le confinement leur vente prend du retard qu'ils avaient monté le dossier pour un prêt relais. Fin de confinement je le recontacte et là il m'avoue qu'en réalité ils ne lui ont pas renvoyé l'offre d'achat. Je me renseigne alors comment lui retirer le mandat et le rappelle le soir même soit le 25 mai en lui disant que je lui ai envoyé la lettre recommandée de résiliation de mandat qui prendra effet le 10 juin. Mais le 28 mai il me fait parvenir une offre d'achat signée au prix mentionnant paiement comptant à l'issue de la signature de l'acte authentique de leur appartement (compromis en cours) joint avec son mail me disant paiement au prix du mandat comptant sans aucun crédit et me confirmant oralement qu'il n'attend plus que la signature de l'acte authentique qui ne saurait tarder. J'ai ce jour-là appelé la protection juridique qui m'a dit que j'étais dans l'obligation de signer sans cela l'agence pourrait me réclamer sa commission soit 8000€ ! Je me suis donc résigné à signer à contre-cœur m'en tenant au fait que l'offre d'achat mentionnée comme clause suspensive le fait que le compromis devrait être signé avant le 30 juin. Me voilà contacté par ma notaire le 25 juin me disant que les acquéreurs ont signé le compromis ce jour que leur notaire le lui fait parvenir. Moi étonné n'ayant jamais été averti je lui demande qu'elle me fasse parvenir une copie de ce compromis et fixe un rdv lundi 29 juin. Je relis le compromis et la notifie qu'ils n'ont signé le compromis de vente de leur maison que le 15 juin et que leur acheteur fait un crédit ! La signature n'a pas pu se faire le 29 juin étant noté que leur notaire n'a même pas pris le temps de relire le compromis vu qu'il n'est mentionné nulle part dans celui-ci. Les acheteurs devant prendre le même notaire que moi, puis ont changé d'avis au dernier moment hors il est mentionné dans le compromis que le notaire est commun aux deux soit la mienne. Les acheteurs ne s'étant pas déplacés le compromis n'a pu être modifié et la signature ne s'est pas faite. Ils m'ont demandé un délai approximatif de 3 mois je leur répond que cela ne respecte pas les engagements de l'offre d'achat qu'ils m'ont faites. En plus de la clause suspensive de signature du compromis avant le 30 juin il y a mentionné signature de l'acte authentique au plus tard le 18 août date qu'ils ne pourront pas tenir vu que leur compromis vient juste d'être signé. J'ai eu appelé de l'agence qui me dit qu'ils ne comptent pas renoncer à ma maison qu'ils vont m'attaquer et que eux aussi vont réclamer leur mandat. Que les dates des clauses suspensives n'annulent pas l'offre. Aidez-moi s'il vous plaît que puis-je faire ? Suis-je obligé de signer le compromis ? On me dit maintenant que je n'aurais pas dû signer l'offre :-(j'ai été mal conseillé par la protection juridique, je n'y comprend rien moi en droit je suis dans le médical. Je m'en suis tenu au fait de ce que j'ai lu

et signé. Merci d'avoir prit le temps de me lire :) et merci d'avance à ceux qui prendront de leur temps précieux pour me répondre Je suis vraiment très mal depuis 3 mois, ajouter cela à la pression et surcharge de travail je suis à 2 doigts de la dépression

Par **janus2fr**, le **07/07/2020** à **11:41**

[quote]

Il y a aussi un petit risque avec l'agent immobilier parce que vous l'avez privé d'une chance de percevoir sa rémunération quoique la jurisprudence de la cour de cassation soit clairement en votre faveur.[/quote]

Bonjour,

La loi Hoguet et la jurisprudence sont, en effet, claires, si le vendeur refuse de signer le compromis de vente, l'agence ne peut pas réclamer sa commission ou un quelconque dédommagement.

En revanche, si le vendeur signe le compromis et refuse ensuite de signer l'acte définitif, l'agence peut prétendre à dédommagement (car il y a alors faute de la part du vendeur).

Reste à voir comment serait considérée la contre signature d'une offre d'achat, vaut-elle signature d'un compromis ?

Par **Cha2610**, le **07/07/2020** à **13:23**

Merci d'avoir prit le temps de me répondre, j'ai visiblement été très mal conseillé par la personne de la protection juridique. Mais c'est comme dans toutes professions il y a des incompetents partout. Si j'avais su j'aurais demandé conseil sur Forum bien avant. Merci encore