



Annulation de la vente par le propriétaire

Par **BDL123**, le **24/11/2017** à **19:58**

Bonjour,

Je vous contact car j'aurai voulu avoir quelques éclaircissements sur mes droits. Je suis dans la démarche de l'achat d'un bien immobilier que j'ai visité en compagnie du notaire et du propriétaire. Après plusieurs jours et plusieurs échanges de mail avec le propriétaire via le notaire, j'ai fait une proposition d'achat qui a été accepté par le propriétaire. Cependant après environ un mois, à une semaine de la signature du compromis, le propriétaire est revenu sur sa décision et ne veut plus me vendre le bien. Il se motive du fait qu'il veut vendre le bien à une autre personne au même prix justifiant cela par des liens affectifs. Quels sont mes droits dans ce cas ? Puis-je encore espérer obtenir ce bien ou le propriétaire est dans son droit malgré les échanges de mails et son accord écrit ? Puis-je me retourner vers le propriétaire ?

Merci.

Par **janus2fr**, le **24/11/2017** à **20:21**

Bonjour,

Si le vendeur a accepté votre offre d'achat (offre d'achat contresignée), il ne peut plus se désister, cette acceptation l'engage et il doit poursuivre la vente avec vous.

Par **youris**, le **24/11/2017** à **20:21**

bonjour,

avez-vous une preuve que le vendeur a accepté vos conditions ?
salutations

Par **BDL123**, le **24/11/2017** à **20:24**

Oui j'ai la preuve de l'acceptation de la vente par l'échange de mail via le notaire. Il écrit clairement qu'il accepte ma proposition.

Par **BDL123**, le **24/11/2017** à **20:27**

Janus2fr, si le vendeur insiste pour ne pas me vendre ce bien, le seul recours est il le tribunal ou existe t-il d'autres alternatives ?

Par **Tisuisse**, le **25/11/2017** à **08:52**

Bonjour,

Je suppose que le compromis de vente a été signé chez le notaire et qu'une clause de pénalité en cas de désistement de l'une des 2 parties existe ?

Par **BDL123**, le **25/11/2017** à **09:47**

Bonjour,

Non le compromis n'a pas été signé, je n'ai que des accords écrit du propriétaire mais je devais signer le compromis dans moins d'une semaine.

Par **Tisuisse**, le **25/11/2017** à **09:52**

Ah, c'est différent, tant que le compromis n'est pas signé il n'y a pas promesse de vente. Voyez votre notaire pour savoir ce qu'il en pense.

Par **marie076**, le **25/11/2017** à **10:54**

Bonjour

[citation]Ah, c'est différent, tant que le compromis n'est pas signé il n'y a pas promesse de vente[/citation]

Je ne suis pas d'accord, les promesses synallagmatiques de vente sont des contrats consensuels qui se forment par la rencontre des volontés . Si on a la preuve que que les vendeurs ont accepté l'offre (cela est à vérifier) , il y a bien une promesse synallagmatique et promesse de vente vaut vente

Pour info voir

Cour de cassation 4 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-17077

A propos d'une offre par lettre et d'un accord ultérieur par une lettre aussi, sans qu'il y ait eu la rédaction d'un écrit proprement dit.

"Mais attendu qu'ayant retenu que la chose était clairement identifiée, que l'immeuble avait déjà été visité par les acquéreurs potentiels, que des discussions avaient eu lieu quant à son

prix et que M. et Mme X... avaient déjà fait preuve de leur intérêt pour l'acquisition de la maison à ce prix, la cour d'appel, qui, appréciant souverainement la valeur probante des pièces qui lui étaient soumises, n'était tenue ni de s'expliquer sur celles qu'elle écartait ni d'effectuer une recherche qui ne lui était pas demandée, a retenu, sans contradiction, par une interprétation exclusive de dénaturation que l'ambiguïté des termes de la lettre du 29 août 2005 rendait nécessaire, que celle-ci s'analysait comme une offre de vente qui avait été acceptée par les acquéreurs le 14 septembre ."

Si leur accord est avéré , il faut donc les sommer de se rendre chez le notaire au plus tard à telle date. Vous faites dresser un PV de carence par le notaire s'ils ne viennent pas et vous faites ensuite une procédure pour faire reconnaître la vente. Ce jugement équivaudra à un acte de vente et fera l'objet d'une publicité foncière. L'ennui de la procédure c'est que cela prendra des années.

Par **janus2fr**, le **25/11/2017 à 11:40**

[citation]Ah, c'est différent, tant que le compromis n'est pas signé il n'y a pas promesse de vente.

[/citation]

Vous faites erreur Tisuisse ! Et j'avais pris la peine de l'expliquer dès le début.

Si l'acheteur fait une offre d'achat et que le vendeur l'accepte, la vente est parfaite (accord sur la chose et le prix, code civil 1583).

Le vendeur est bien engagé par son acceptation de l'offre.

Reste à l'acheteur à pouvoir prouver que le vendeur a bien accepté l'offre. En général, on établit l'offre en 2 exemplaires et on fait contresigner le vendeur.

Ici, il semble n'y avoir que des échanges de mails, ce qui va rendre les choses plus compliquées...

Par **marie076**, le **25/11/2017 à 13:08**

Bonjour

Nous sommes exactement sur la même longueur d'onde Janus

Par **BDL123**, le **26/11/2017 à 19:06**

Merci à tous pour votre intérêt et pour vos réponses.

Je vous tiendrai au courant des procédures que j'engage et du résultat de ces dernières.

Mais le propriétaire ne veut toujours pas me vendre son bien, j'attends de voir sa proposition amiable avant de me prononcer pour traîner l'affaire aux tribunaux (ce qui est fort probable).