



## Le compromis de vente est il indispensable?

Par **Lefebvre Andre**, le **19/02/2018** à **16:48**

Bonjour,

Mon fils a signé en septembre 2017 un compromis de vente pour l'acquisition d'une maison. Cette promesse de vente était consentie pour une durée expirant le 8 décembre 2017. En cas d'impossibilité de signer l'acte de vente avant le 8 décembre par le seul fait du vendeur l'acheteur doit lever l'option auprès du notaire et verser le prix de vente et les frais au notaire.

Si l'acte n'est pas signé dans le délai de 10 jours l'acquéreur pourra solliciter la constatation judiciaire de la vente ou réclamer des dommages intérêts au vendeur.

Or début décembre mon fils qui avait obtenu son prêt et en avait avisé le notaire apprenait qu'un précédent candidat acquéreur assignait en justice le vendeur au motif qu'un échange de courriels intervenu en avril 2017 avait concrétisé une "vente" parfaite " malgré l'absence de signature du compromis de vente.

Le notaire refuse de procéder à la vente en raison du litige.

Mon fils a adressé , conformément au termes du compromis de vente, une LRAR dans laquelle il lève l'option mais n'a pas versé les fonds au notaire.

QUESTIONS :

La procédure engagée par le précédent acquéreur a t elle à votre avis une chance d'aboutir malgré l'absence de compromis? le contenu des courriels que nous ne connaissons pas serait déterminant et la jurisprudence est fluctuante.

Mon fils est il engagé dans cette affaire et peut il récupérer l'indemnité d'immobilisation de 8100 euros versée au notaire?

Peut il réclamer des dommages et intérêts au vendeur étant précisé qu'au moment de la signature du compromis en septembre 2017 le vendeur ignorait qu'une procédure judiciaire pouvait être engagée par le candidat acquéreur initial?

Merci par avance pour votre réponse

Cordialement