

## Conflit sur achat d'une maison

Par **Ju2**, le **23/09/2020** à **22:46**

Bonjour,

Nous avons visité une maison le 25 juin, sur laquelle nous avons fait une offre, avant d'apprendre qu'elle était sous compromis dans une autre agence.

Puis, le 13 septembre, la maison se retrouve sur le marché, les acquéreurs n'ayant pas obtenu leur prêt bancaire et l'ayant signifié par écrit.

Nous avons donc fait une offre d'achat qui a été acceptée le 18 septembre.

Aujourd'hui, quelques jours avant la signature du compromis, on nous apprend que dans le compromis des acquéreurs précédents, était ajoutée une clause de substitution, et que ce substitut réclame aujourd'hui son droit à acquérir la maison. Il a envoyé un mail à l'agence le 21 septembre.

Il est avocat et met la pression à la vendeuse.

À t'il le droit étant donné que le compromis est caduc par annulation de la vente ? Et que la vendeuse a accepté notre offre ?

Nous sommes très inquiets et nous ne voulons pas que cette maison nous passe sous le nez une deuxième fois.

Merci de votre aide

Par **Visiteur**, le **24/09/2020** à **09:45**

BONJOUR

En effet, c'est ce que l'on nomme la faculté de substitution...

le nouvel acquéreur (promoteur parfois...) vient en lieu et place de l'acquéreur initial au compromis de vente : il va acquérir le bien aux conditions fixées .

Par **Ju2**, le **24/09/2020** à **13:11**

Merci de votre réponse.

Mais étant donné que les acquéreurs précédents ont annulé la vente le 07/09 (en dehors des délais prévus par le compromis d'ailleurs), le contrat (incluant la clause de substitution) n'est il pas caduc ? Sachant que ce substitut se manifeste uniquement cette semaine, et après notre proposition d'achat, et pour le moment uniquement par e mail, sans accord de la vendeuse, ni accord écrit de la part de l'acquéreur initial, quel recours avons nous ?

Par **janus2fr**, le **24/09/2020** à **13:39**

Bonjour,

Si la clause de substitution est bien présente au compromis, le seul fait que l'acheteur initial se désiste fait que l'acheteur prévu à la clause prend automatiquement sa place.

Donc si l'acheteur s'est désisté du fait qu'il n'a pas obtenu son prêt (il pouvait même se désister sans raison précise), le second acheteur doit poursuivre la vente. Le compromis n'est pas caduc, c'est justement l'intérêt de la clause de substitution pour le vendeur, il a 2 fois plus de chances de voir la vente arriver à terme qu'avec un seul acheteur.

Par **Ju2**, le **24/09/2020** à **13:46**

Alors dans ce cas, pourquoi la maison est t'elle retournée à la vente ?

Et la clause de substitution ne doit elle pas intervenir dans le cadre du délai du compromis ?

De ce que j'ai lu, il aurait fallu faire valoir la clause de substitution avant rétractation, lorsque les acquéreurs initiaux n'ont pas obtenu leur prêt par exemple.

En faisant notre offre, nous n'avons jamais été mis au courant de cette clause...

Par **Ju2**, le **24/09/2020** à **19:33**

De plus, il y a eu un nouveau mandat de vente sur la maison entre temps (par cette même agence).

Notre offre écrite et acceptée est en date du 18/09, la demande de substitution est en date du

