



Litige : absence de levée d'option=promesse de vente caduque?

Par **serovi**, le **21/10/2017** à **18:43**

Bonjour,

Je vous écris concernant un problème au niveau d'une vente immobilière et pour lequel j'aimerais un avis juridique afin de ne pas faire d'erreur.

Cela concerne une maison qui a été mise en vente via une agence immobilière il y a 3 mois. Un acheteur a fait une proposition au prix et une promesse de vente a été rédigée chez le notaire.

Par la suite, l'acquéreur ayant obtenu suffisamment tôt l'accord de sa banque pour le prêt, il a été décidé d'avancer la date de signature de l'acte de vente du 15/10/17 au 03/10/17.

Cependant, par la suite, l'acquéreur s'est plusieurs fois rendu sur les lieux avec des experts pour évaluer le coût des travaux à réaliser. N'ayant pas mesuré l'ampleur de cette « enveloppe travaux » lors de la signature, il a, à plusieurs reprises, essayé de négocier le prix de vente initial, disant que la banque refuserait de lui prêter plus et qu'il ne pourrait donner suite à l'achat si aucune revue à la baisse du prix n'était envisageable. Le vendeur a systématiquement refusé ses propositions en arguant que la vente se ferait au prix ou ne se ferait pas.

Le 03/10/2017, n'ayant aucun signe de l'acquéreur ni de sa banque (la levée de fond aurait dû être effectuée une semaine avant cette date), le notaire a annulé le rendez-vous.

Le 04/10/2017, le vendeur a chargé l'agence de remettre la maison en vente. Nous avons effectué une visite le 06 et une contre-visite le 07/10/2017. Notre offre d'achat au prix demandé a été soumise au vendeur le 10/10/17.

Le 12/10 le vendeur a écrit à l'acquéreur pour lui signifier: qu'il ne donnerait pas suite à sa proposition (puisque'elle n'était pas au prix de vente), qu'il avait remis la maison en vente et qu'il avait un nouvel acquéreur ayant fait une proposition au prix ferme (nous) à qui il comptait donner une suite favorable. Il lui a également signifié qu'il pouvait récupérer son dépôt de garantie auprès du notaire.

Le 15/10/2017, la promesse de vente a officiellement expiré et le vendeur ne s'est pas manifesté. Aucune levée de fond n'a eu lieu par ailleurs.

Le 17/10, l'acquéreur initial a décidé de se repositionner sur l'achat de la maison et d'accepter d'acheter la maison au prix initial. A notre grande surprise, le vendeur lui a donné 15 jours

supplémentaires pour débloquer l'argent et lui vendre la maison.

L'achat de cette maison semble donc nous échapper. Nous sommes très déçu comme vous pouvez l'imaginer et aimerions savoir si nous pouvons nous défendre sur ce dossier. Il nous semble que la promesse de vente est caduque étant donné que l'acquéreur n'a pas procédé à la levée d'option (aucune des 2 façons de lever l'option stipulées dans la promesse n'ont été respectées). Egalement, étant donné que nous avons fait une offre au prix, d'après la loi il semble que la vente soit « parfaite » et que le vendeur soit dans l'obligation légale de nous vendre la maison.

Par **janus2fr**, le **21/10/2017 à 19:39**

Bonjour,

Qu'entendez-vous par " étant donné que l'acquéreur n'a pas procédé à la levée d'option" ? Si j'ai bien compris, un compromis était signé et le prêt obtenu conformément à ce compromis, donc le vendeur est bien obligé de poursuivre la vente. A moins d'une mention particulière, le compromis n'est pas caduque juste par dépassement de la date prévue de signature définitive, cette date n'étant donnée qu'à titre indicatif.

La faute du vendeur a été de remettre la maison en vente alors qu'il était encore engagé, je ne comprends pas que l'agence l'aie suivi...

Par **serovi**, le **21/10/2017 à 20:30**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. En fait dans notre cas c'est une promesse de vente qui a été signée et non pas un compromis de vente. (A priori cela fait la différence).

Il est noté dans cette promesse de vente un paragraphe "délai de levée d'option":qui décrit ceci: "Le promettant et le Bénéficiaire conviennent que la levée d'option devra intervenir au plus tard le 31/08/2017 à 16h. Faute de levée d'option dans ce délai, et en l'absence de prorogation, la promesse sera caduque de plein droit. Le promettant ne sera tenu de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire"

le paragraphe suivant est sur la levée d'option : "forme de la levée d'option"

"La levée d'option pourra intervenir:

-soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte dans le délai indiqué ci-dessus

-soit par déclaration écrite adressée au notaire rédacteur de l'acte, accompagnée du versement du prix et des frais ou pour la partie payable au moyen d'un prêt, de la production de l'offre de prêt acceptée. Dans cette hypothèse, l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente devra alors intervenir au plus tard le 15/10/2017. Passé cette date chacun des parties pourra mettre en demeure l'autre d'avoir à exécuter ses obligations et ainsi signer l'acte"

Par **serovi**, le **24/10/2017** à **14:31**

up!

Légalement, le vendeur a t'il le droit de remettre la maison en vente via l'agence. Puis une fois un nouvel acheteur trouvé et l'offre d'achat donnée, se rétracter et finalement signer la vente avec le premier acheteur?

Par **serovi**, le **27/10/2017** à **12:13**

up

Par **LeoR**, le **09/11/2020** à **21:43**

Bonjour,

Nous sommes plus ou moins dans le meme cas : nos acquereurs ont voulu proroger de 3mois la promesse ce que nous avons refuse. Au terme du delai, le versement de prix entre les mains du notaire n'a pas ete fait et donc la levee d'option ne respectait pas les termes du contrat.

15 jours plus tard les acquereurs se sont manifestés pour definir une nouvelle date de signature, ce que nous avons refuse etant hors delai.

La question des frais d'immobilisation n'est toujours pas regle et a priori o se dirige vers un proces.

Ma question est : peut on quand meme remettre en vente le dit terrain ? Notre notaire refuse de prendre position.

Votre histoire est assez similaire. Comment cela s'est il finit ? Merci

Par **serovi**, le **10/11/2020** à **06:01**

Bonjour,

Finalement le vendeur a préféré vendre au premier acheteur. Etant donné que la promesse de vente etait deja signée, au niveau des delais il gagnait beaucoup de temps en comparaison à recommencer la procedure chez le notaire avec nous.

Nous avons trouvé cela injuste, d'autant que nous etions dans notre droit mais au final tout le monde (agence immobiliere, notaire) s'est accordé à dire que c'est le vendeur qui décide même si au niveau légal ce n'est pas tres propre.

Nous avons bien sûr etait tres decu, et 6mois plus tard nous pensions ne jamais trouver un

bien interessant à acheter. Au final 6 mois sont passés et l'agence immobiliere est revenue vers nous avez une super maison que nous habitons actuellement!

Par **LeoR**, le **10/11/2020** à **11:10**

Merci pour ce retour et ravie pour votre nouvelle maison !
Comme quoi, les contrats font lois a moins que tout les concernés fassent leur propre arrangement...