Image not found or type unknown

Litige vente immobilière

Par **Navi123**, le **05/06/2021** à **14:11**

Bonjour à tous,

Nous avons aujourd'hui besoin d'aide car nous sommes en litige avec les acquéreurs de notre propriété.

Je vais essayer de vous expliquer le plus clairement possible la situation.

Nous vendons une propriété composée d'une maison d'habitation, de 3 gîtes, d'une pièce commune avec préau, d'un ancien bâtiment agricole contenant une piscine et d'un 2ème bâtiment agricole qui nous sert d'atelier, le tout sur 1,7Ha de terres agricoles. Un mandataire immobilier s'occupe de cette vente.

Nous avons reçu une offre d'achat le 4 mai à un prix inférieur que le prix initial avec pour seule condition suspensive celle de l'obtention d'un prêt.

Nous avons accepté et contresigné cette offre le 7 mai et attendons le projet de compromis du notaire.

Le 25 mai, nos acquéreurs contactent directement le notaire pour lui demander de retirer la condition suspensive d'obtention de prêt et d'ajouter l'obtention de 3 certificats d'urbanismes positifs afin de transformer la pièce commune en gîte, le bâtiment piscine en maison d'habitation et l'atelier en espace piscine et bien être. Il précise que cela a été vu avec notre agent immobilier et nous même alors que pas du tout.

Ce même jour nous recevons le projet de compromis et tombons des nus, nous savon pertinemment que les CU ne seront pas accordés car zone agricole et PLU stricte à ce sujet et refusons ces nouvelles clauses.

Les acquéreurs restent sur leurs positions, nous annulons la signature du compromis prévu le 28 mai et proposons aux acquéreurs d'attendre leur rendez-vous avec la municipalité et la communauté de communes du 1er juin afin d'avoir des réponses à leurs questions. Ces derniers sont clairs, impossible de transformer ces bâtiment pour le moment, il faudra monter un projet et profiter d'une révision de PLU fin 2022 pour le présenter.

Suite à cela, nos acquéreurs restent fermes et ne souhaitent pas retirer les clauses de CU positifs…

Quels sont nos droits ?

Puisque les conditions suspensives diffèrent entre l’offre d’achat et le compromis, sommes-nous toujours engagés ? Sur quel texte pouvons-nous nous appuyer ?

Pouvons-nous les obliger à signer aux conditions initiales ?

Par **Marck.ESP**, le **05/06/2021** à **14:43**

Bonjour

L'offre d'achat n'est pas soumise à un formalisme (il peut s'agir d'un courrier ou d'un courrier électronique) ni à un contenu impératif, contraitement au compromis de vente.

Mais vous disposez d'une offre d'achat, que vous avez acceptée et juridiquement, la vente est réputée "parfaite" selon les terme initiaux..

Prenez contact avec votre avocat, qui vous en dira davantage.

Par **Navi123**, le **05/06/2021** à **14:52**

Et donc les acquéreurs peuvent ajouter toutes les conditions suspensives qu'ils le souhaitent, nous sommes obligés de les accepter ?

Par **janus2fr**, le **05/06/2021** à **15:18**

[quote]
Et donc les acquéreurs peuvent ajouter toutes les conditions suspensives qu'ils le souhaitent, nous sommes obligés de les accepter ?

[/quote]
Bonjour,

Bien sur que non. En acceptant l'offre d'achat, vous avez accepté de vendre à cette personne "aux conditions connues à ce moment là", donc celles figurant dans l'offre.

Toute autre condition suspensive ne peut être ajoutée au compromis que d'un commun accord. La seule condition prévue par la loi étant celle d'obtention de prêt.

Par **Navi123**, le **05/06/2021** à **15:27**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ah merci !

Donc au jour d'aujourd'hui, soit nos acquéreurs achètent aux conditions initiales, soit ils se rétractent si j'ai bien compris.

Y a-t-il un texte qui abonderait en ce sens sur lequel m'appuyer ?

Par **Navi123**, le **05/06/2021** à **16:05**

super, merci !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés