



Obligation de vente si proposition faite au prix avec conditions suspensives

Par **leloga**, le **17/02/2020** à **22:33**

Bonjour,

D'avance merci pour votre aide.

Vendeur d'une maison via une agence immobilière, j'ai reçu une offre au prix pour l'achat de ma maison. Cette offre comportait une condition suspensive qui soumettait l'achat à la réalisation de la vente de la maison des acheteurs, qui signaient eux leur compromis quelques jours après, eux étaient également soumis à une condition suspensive de l'acheteur de leur maison. Inquiet de ces conditions trop aléatoires pour nous, nous avons souhaité poursuivre les visites. Nous avons eu une autre visite le lendemain de la réception de la première offre que nous n'avions pas acceptée. Cette visite a donné lieu à une proposition au prix sans conditions suspensives que nous souhaiterions accepter. Seulement le premier acquéreur potentiel fait pression auprès de l'agence immobilière pour nous forcer à lui vendre notre maison argumentant une proposition au prix. Sommes nous en droit d'accepter la deuxième offre et de refuser la première. On veut avoir une certitude juridique, car on trouve de nombreuses informations contradictoires sur internet et peu sur des conditions suspensives autres que les conditions de prêt.

Merci d'avance de votre aide précieuse dans ce dossier délicat.

Par **Visiteur**, le **17/02/2020** à **23:04**

Bonjour

Si une personne fait une offre d'achat au prix, il y a, d'un point de vue juridique, acceptation de l'offre de vente et les parties seront donc contractuellement liées.

Si plusieurs personnes font une offre d'achat au prix, le contrat de vente sera formé avec celle qui a fait la première offre d'achat (Cour de cassation, chambre civile 3, 12 février 1975, N° de pourvoi: 73-14407...Cass. 3e civ., 1er juillet 1998, n° 95-20605 ; Cass. 3e civ., 9 mai 2001, n° 00- 10129);

Si le vendeur reçoit une offre au prix et ensuite une offre à un prix plus élevé, il ne pourra pas refuser la première offre sous peine de devoir des dommages et intérêts au premier acceptant, ou pire, de voire annuler la vente conclue avec celui qui a surenchéri.

Par **leloga**, le **17/02/2020** à **23:23**

Merci de la réponse

C'est très gentil

Ici l'offre d'achat est faite sous condition de la vente de la maison de l'acheteur qui signait un compromis uniquement quelque jours après sans être sur que les démarches aillent jusqu'au bout (conditions en cascade puisque l'autre vente était également soumise à vente d'un bien...

C'est ce point que nous avons refusé.

Cela veut dire que nous devons accepter une vente de maison avec toutes les conditions suspensives demandées par l'acheteur.

C'est très défavorable au vendeur...

Merci de votre précision sur ce point

Par **leloga**, le **17/02/2020** à **23:31**

Je suis d'accord avec ce que vous m'indiquer ESP; mais ici la clause de la vente de la maison de l'acheteur en condition suspensive de l'achat de ma maison semble me donner droit même s'il propose un achat au prix.

Cela correspond à ce que j'ai lu:

[quote]

PS. Attention aux conditions suspensives que vous indiqueriez sur votre offre d'achat (exemple taxe foncière à la charge du vendeur, réfection de la toiture sous peine d'annulation du compromis...). La notion de vente parfaite disparaît car il n'y a pas accord entre le vendeur et l'acheteur sur la chose et le prix. Elle n'engage donc pas le vendeur.

[/quote]

Est ce que j'interprète bien cette phrase et correspond t'elle (la phrase) à une vérité juridique que je peux opposer aux acquéreurs?

Par **Josie182**, le **18/02/2020** à **00:34**

Bonjour,

Nous avons signé une promesse unilatéral de vente le 11/12/2019 devant le notaire , l'unique conditions suspensive était que l'acquéreur ait son prêt et cette dernière a été refusée avec beaucoup de retard, réponse du courrier reçu le 31 janvier 2020 . La banque refuse de nous donner l'attestation de refus. La date butoir est le 21 février 2020, nous avons demandé au vendeur une prorogation jusqu'aux 15 mars 2020, le temps que ma famille débloque la somme sur son assurance vie, preuve de demande envoyer par mail chez le notaire du vendeur en copie à notre notaire et au vendeur, malgré les preuves le vendeur refuse de proroguer la vente.

En vous remerciant de votre réponse.

Cordialement.

Par **leloga**, le **18/02/2020** à **00:55**

Bonjour Josie182

Je vous conseille de rédiger un nouveau sujet.
Ici le sujet concerne une offre d'achat

Merci

Par **leloga**, le **18/02/2020** à **00:56**

Bonjour

La clause de la vente de la maison de l'acheteur en condition suspensive de l'achat de ma maison semble me donner droit à refuser son offre même s'il propose un achat au prix.

Cela correspond à ce que j'ai lu ici

PS. Attention aux conditions suspensives que vous indiqueriez sur votre offre d'achat (exemple taxe foncière à la charge du vendeur, réfection de la toiture sous peine d'annulation du compromis...). La notion de vente parfaite disparaît car il n'y a pas accord entre le vendeur

et l'acheteur sur la chose et le prix. Elle n'engage donc pas le vendeur.

Est ce que j'interprète bien cette phrase et correspond t'elle (la phrase) à une vérité juridique que je peux opposer aux acquéreurs?

Par **janus2fr**, le **18/02/2020** à **07:41**

Bonjour,

Il existe 2 types de conditions suspensives, celles prévues par la loi (obtention de prêt) et celles librement négociées (conventionnelles).

Le vendeur ne peut s'opposer à la première, mais il n'a pas obligation d'accepter les secondes.

L'acheteur peut donc revendiquer le fait d'être le premier mais il ne peut vous obliger à accepter la clause suspensive de vente préalable. Donc soit il signe le compromis sans cette clause, soit il renonce...

Par **MarionK**, le **20/01/2022** à **20:21**

Bonsoir

Il y a un intermédiaire : l'agent immobilier. Ici en aucun cas le vendeur n'est engagé auprès de qui que ce soit, au prix ou pas, avec condition suspensive ou pas.