



## 2 offres d'achat... laquelle prévaut?

Par **gbgbgb**, le **09/10/2010** à **21:42**

Bonjour,

Je me trouve dans une situation assez abracadabrantesque...

J'ai fait une offre d'achat pour une maison le 15/09. Celle-ci m'a été retournée signée par les 3 vendeurs (la maman et les deux enfants héritiers).

L'agence immo me fait rapidement passer un compromis de vente que je soumetts à mon notaire. celui-ci après s'être rapproché du notaire des vendeurs pour d'autres raisons (des précisions sur les titres de propriété) a appris (et m'apprends) qu'il y a eu une offre d'achat antérieure à la mienne qui, bien qu'uniquement signée par 1 des vendeurs (la maman uniquement), empêcherait l'établissement du compromis selon mon notaire et celui du vendeur.

Mon notaire et celui du vendeur fondent leur refus d'établir le compromis ou de le valider sur le fait que la première offre d'achat n'a pas fait l'objet d'une rétractation de la part des "offrants" et donc qu'il y a un risque juridique puisqu'ils ne sont pas désengagés (et ne le feront pas puisqu'en conflit avec l'agence!).

En l'absence de signature de l'ensemble des 3 vendeurs, je ne comprends pas comment la première offre pourrait être prédominante sur la mienne, sachant que l'offre est identique en montant.

Je ne comprends pas trop les notaires car ils disent attendre cette rétractation pour valider le compromis...or comme il n'y aura jamais de rétractation des premiers offrants....n'y aura t il jamais de compromis....ça me paraît absurde...

Je ne comprends pas la position de mon notaire qui me dit que la seule solution pour savoir quelle offre prévaut est d'obtenir un jugement....autant dire une réponse dans 2 ans mini!!

Merci de votre aide car je ne sais comment me débarrasser de cette affaire.

Cordialement.

Par **Domil**, le **09/10/2010** à **23:29**

Une offre d'achat acceptée entraîne que la vente est faite (vente parfaite) et l'offre d'achat est alors un avant-contrat.

Cette vente engage les deux parties. L'acheteur est obligé d'acheter sauf s'il se rétracte avec l'accord du vendeur. Le vendeur est obligé de vendre sauf accord de l'acheteur.

La vente ne se définit pas par l'échange du bien acheté contre de l'argent. La vente se définit quand deux personnes se mettent d'accord sur le bien à vendre et son prix.

Article 1583 du code civil

Elle (la vente) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.