



Refus du vendeur de signer un compromis de vente immobilier après 18 mois d'attente de l'acquéreur

Par **TamTam17**, le **26/07/2019** à **21:29**

Bonjour,

Nous avons fait une offre d'achat qui a été acceptée en novembre 2017 par la veudeuse.

Puis en décembre 2017, la vendeuse est décédée. Ses héritiers étaient d'accord pour nous vendre sauf que l'un d'eux étant sous tutelle et il fallait obtenir l'accord du juge.

En mai 2019, cet accord est enfin obtenu. Les notaires des parties se mettent d'accord (sans nous demander véritablement notre avis) pour ne pas établir de compromis de vente et faire une vente directe après obtention du prêt par les acquéreurs.

Début juillet, l'échec d'un courtier fait prendre du "retard" aux acquéreurs pour finaliser l'acquisition.

A ce jour, deux banques ont donné un accord de principe (credit logement validé). Mais les banques disent avoir besoin d'un compromis (l'attestation du notaire d'une vente "directe" ne leur convient pas.

La vendeuse héritière "hésite à signer le compromis, empêchant potentiellement la vente d'aboutir. (Il est possible qu'elle veuille vendre plus cher à quelqu'un d'autre car les prix de l'immobilier ont augmenté).

Est-ce contestable? Cela peut-il consituter une rupture abusive de pourparlers entamé en novembre 2017 avec un accord sur le prix de l'appartement obtenu à ce moment là et réitéré au moment de l'obtention de l'autorisation du juge des tutelles?

Merci d'avance pour votre retour,

T.

Par **Visiteur**, le **27/07/2019** à **09:17**

Bonjour*

Les engagements du vendeur ne restent pas forcément valables après son décès.

Concernant une simple offre d'achat acceptée, les héritiers ne sont tenus d'exécuter les engagements pris que si la mention en est faite dans l'acceptation.

Qu'en dit exactement le notaire ?

De plus, la personne a reçu cette offre peu de jours avant de décéder et la famille pourrait être tentée de jouer sur une éventuelle situation de faiblesse.

[quote]

(Il est possible qu'elle veuille vendre plus cher à quelqu'un d'autre car les prix de l'immobilier ont augmenté).[/quote]

Pas tant que cela.. entre 2 et 3% en 2018, où habitez vous ?

Par **TamTam17**, le **27/07/2019** à **19:12**

Bonjour Pragma,

Merci déjà d'avoir pris le temps de me répondre.

Concernant l'accord de l'héritière qui n'est pas sous tutelle, elle n'a jamais remis en question le prix et lorsqu'en mai 2019 elle a prévenu l'agent immobilier de l'autorisation de vendre obtenue auprès du juge des tutelles pour son frère, celui-ci lui a confirmé notre volonté de toujours acquérir le bien et aux même conditions (et je crois que prix ne peut pas être modifié sans repasser devant le juge des tutelles...?)

Sauf qu'aujourd'hui, les banques me disent avoir besoin d'un compromis de vente pour établir les offres de prêt (l'attestation de vente "directe" établi par mon notaire ne leur suffit pas) et elle rechigne à signer.

J'attends un retour de mon notaire pour comprendre pourquoi les banques ne peuvent pas établir l'offre de prêt sans ce compromis sachant que nous n'avons pas besoin de clauses suspensives puisque le prêt nous est accordé....

Mais ma question au fond et la suivante: après 20 mois d'attentes réciproques, peut-elle revenir sur son acceptation de vendre parce qu'on est en été et que les banques sont au ralenti et que nous aurons les offres début septembre au lieu de juillet (nous avons déjà l'accord de principe mais celui-ci ne suffit pas d'après l'agent immobilier alors que la banque me dit qu'il n'y a que nous qui pouvons refusé de signer le prêt)?

Est-ce plus clair?

D'avance merci pour vos commentaires.

T.

Par **TamTam17**, le **27/07/2019** à **19:13**

PS : Et l'appartement est situé dans le 92 (donc augmentation des prix peut être mais l'appartement est à rénover complètement)