



Annnonce immobilière mensongère

Par **Karinou61310**, le **26/09/2023** à **23:47**

Bonjour,

J'ai fait une offre au prix sur un appartement mis en vente par une agence immobilière. Cet appartement est situé dans un immeuble dont les 4 appartements sont a vendre par la même agence. L'agence a passé des annonces pour vendre les appartements à l'unité mais aussi 1 annonce pour vendre l'immeuble en totalité. Évidemment, un acheteur a fait une offre pour l'immeuble en totalité le même jour que moi mais j'ai signé l'offre manuscrite avant lui...

Le propriétaire a fait son choix et je reste bredouille alors que j'ai fait l'offre avant l'autre acheteur et que j'ai répondu à une annonce pour la vente d'un appartement et non pas d'un immeuble. L'agent aurait dû proposer à l'autre acheteur les 3 autres appartements puisque le 4eme était déjà sous offre. En fait, je me suis positionnée sur un bien qui n'était pas à vendre. Quel recours pour faire valoir mon droit d'acheter un bien qui a été mis en vente mais qui en définitive ne l'est pas ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement,

ANONYMISATION

Par **Marck.ESP**, le **27/09/2023** à **07:25**

Bonjour et bienvenue

[quote]

L'agent aurait dû proposer à l'autre acheteur les 3 autres appartements puisque le 4eme était déjà sous offre.[/quote]

Lorsqu'un candidat fait une offre d'achat sur un bien immobilier, l'agent immobilier n'est tenu d'arrêter les visites qu si le vendeur le lui demande. Or, dans votre cas, on ne sait pas si il était informé de votre offre et comme le vendeur n'avait pas encore accepté votre offre c'était à lui de choisir entre les offres du jour.

Le délai au vendeur pour changer de choix d'acheteur dépend du stade de la transaction

immobilière et des dispositions spécifiques du contrat de vente.

Généralement, une fois ces documents signés, le vendeur engagé à vendre à l'acheteur désigné, mais s'agissant de 2 offres du même jour, le débat est ouvert.

Par **Pierrepauljean**, le **27/09/2023 à 10:53**

bonjour

il est évident qu'il est plus intéressant pour le vendeur de faire la vente de l'immeuble en entier

pour vendre les appartements un par un, le vendeur devait faire établir un règlement de copropriété

Par **beatles**, le **27/09/2023 à 11:06**

Bonjour,

[quote]

En fait, je me suis positionnée sur un bien qui n'était pas à vendre.

[/quote]

Lors de la lecture des annonces vous étiez parfaitement au courant que, s'il était fait une offre pour la totalité de l'immeuble et que cette dernière soit acceptée, votre offre serait refusée.

Article 1113 du Code civil :

[quote]

Le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager.

Cette volonté peut résulter d'une déclaration ou d'un comportement non équivoque de son auteur.

[/quote]

Comme le vendeur n'a pas accepté votre offre il ne s'est pas engagé pour une vente ; de plus comme vous n'avez aucun droit de préemption vous n'avez aucun droit d'acheter.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **27/09/2023 à 12:33**

Bonjour,

L'article 1583 du code civil nous dit que 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.

Mais la cours de cassation a jugé que cet article ne s'appliquait pas aux ventes immobilières qui sont des ventes complexes. Ainsi, une offre au prix de vente n'est considérée que comme une invitation à entrer en pourparler.

Le vendeur garde donc la possibilité, en cas de pluralité d'offres, de choisir son acheteur.

Par **beatles**, le **27/09/2023** à **15:53**

L'article 1583 du Code civil concerne une promesse d'achat, émise par le candidat acquéreur, acceptée par le vendeur (promesse de vente)... à moins qu'il n'existe une condition suspensive.

Cour de cassation 16 mars 2023 ([pourvoi n° 21-23.453](#)) :

[quote]La promesse unilatérale d'achat s'analyse en un contrat par lequel le promettant s'engage à acheter un bien appartenant au bénéficiaire si celui-ci consent à le lui vendre.[/quote]

Article 1114 du Code civil :

[quote]L'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation.[/quote]

[Ne pas confondre proposition de vente et offre de vente.](#)

Cette [recherche](#) concernant l'article 1583 du Code civil « explique » dans quelles conditions ce dernier s'applique, ou ne s'applique pas, lors d'une vente immobilière.

Par **janus2fr**, le **28/09/2023** à **06:42**

[quote]

Cette [recherche](#) concernant l'article 1583 du Code civil « explique » dans quelles conditions ce dernier s'applique, ou ne s'applique pas, lors d'une vente immobilière.

[/quote]

Cette "recherche" porte sur l'article 1589 à priori...

Par **janus2fr**, le **28/09/2023** à **06:44**

[quote]

L'article 1583 du Code civil concerne une promesse d'achat, émise par le candidat acquéreur, acceptée par le vendeur (promesse de vente)... à moins qu'il n'existe une condition suspensive.

[/quote]

La plupart des personnes considèrent que la vente est parfaite dès qu'un acheteur fait une offre d'achat au prix de vente affiché, puisqu'il y a alors accord sur la chose et le prix.

C'est pour cela que j'écrivais :

Mais la cours de cassation a jugé que cet article ne s'appliquait pas aux ventes immobilières qui sont des ventes complexes. Ainsi, une offre au prix de vente n'est considérée que comme une invitation à entrer en pourparler.

Par **beatles**, le **28/09/2023** à **08:52**

Certes, sauf que les arrêts du 22 juin 2023 ([pourvoi n° 22-12.794](#)), du 11 mai 2023 ([pourvoi n° 22-11.287](#)) et du 16 mars 2023 ([pourvoi n° 21-23.453](#)) font aussi référence à l'article 1583.

Et de rappeler qu'un article peut être complété ou restreint par un autre ; dans notre cas les articles 1113, 1583 et 1589 du Code civil se complètent et en particulier, au vu de la jurisprudence, le 1583 et le 1589.