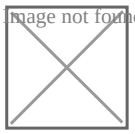

compromis de vente avant contrat

Par **cimella**, le **09/10/2020** à **06:50**

Bonjour,

le 21 septembre , j'ai signé une offre d'achat pour un appartement que j'ai mis en vente par une agence immobilière.

[quote]
dans cette offre, l'acquéreur propose d'acquérir le bien au prix de 354 000 euros suivant les modalités qui seront fixées dans l'avant contrat.

montant de l'apport = 354 000 euros

emprunt = 0

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de la vente définitive.

[/quote]

le 08 octobre, je reçois **un avant contrat dans lequel il est question de "condition suspensive"**

[quote]
CONDITIONS GENERALES

[/quote]
Le mandataire a les missions suivantes : Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance. Faire verser tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation, arrêter les charges et conditions que le mandataire jugera convenables, fixer la réalisation.

Avoir pris connaissance qu'aux termes de l'avant-contrat il sera stipulé la condition suspensive de la vente par l'acquéreur d'un bien immobilier lui appartenant, dans les termes ci-après :

« **La réalisation des présentes est soumise à la vente par l'ACQUEREUR d'un bien immobilier lui appartenant, sis à .....**

Cette vente est indispensable à l'ACQUEREUR à l'effet de constituer son apport

personnel dans le cadre des présentes. L'ACQUEREUR déclare :

avoir conclu sous diverses conditions suspensives non encore accomplies un avant-contrat en date du 27 juillet 2020,
que le prix de vente s'élève à la somme de deux cent quatrevingt mille euros (280.000,00 eur) payable comptant,
avoir la libre disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur à ce prix,
que son apport personnel aux présentes est conditionné par la perception du disponible de ce prix,
que la date de réalisation convenue de cet avant contrat est antérieure à celle des présentes comme étant fixée au 15 octobre 2020, et prorogé au 16 novembre 2020.

que les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de · l'habitation, dans la mesure où elles s'appliquent à cet avantcontrat, ont été purgées.

Il est convenu entre les parties que si la vente du bien n'est pas conclue dans le délai sus-indiqué, et sauf renonciation l'ACQUEREUR à se prévaloir de cette condition, les présentes seront considérées comme caduques. » Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance. Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente ainsi que toute stipulation de pénalité.

ma question= il me semble qu'il y a des conditions assez "floues" dans cet avant contrat, concernant la vente du bien de l'acquéreur.

faut-il ajouter des conditions pour définir la date de la vente définitive et des pénalités de retard ?

Sincères salutations

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **11:25**

Bonjour,

Avant de signer l'offre d'achat vous auriez dû taper dans le moteur de recherche « offre d'achat » et trouver ce lien (https://www.pap.fr/acheteur/offre-achat/a-quoi-vous-engage-une-offre-d-achat/a7637) puis de télécharger le modèle ; ce qui vous aurez permis de refuser une offre d'achat incomplète.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **11:49**

C'est exactement ce que signifie mon intervention initiale.

Par **janus2fr**, le **09/10/2020** à **14:06**

[quote]
La condition suspensive de vente préalable d'un bien par l'acquéreur est à refuser d'emblée[/quote]

Bonjour,

Je n'irais pas jusque là, ayant moi-même déjà utilisé cette condition suspensive, mais elle n'est acceptable que si le bien objet de la dite condition suspensive est déjà sous compromis. Ce qui semble être le cas ici...

[quote]
Une condition encadrée

La condition suspensive de la vente d’un autre bien doit être encadrée pour être valable. Elle ne doit pas dépendre de l’arbitraire de l’acquéreur.

Pour cela, il faut déterminer le prix de vente (ou tout du moins une fourchette de prix) du bien appartenant à l’acquéreur et prévoir une durée maximum pour la réalisation de cette vente.

De plus, il est nécessaire de vérifier que l’acquéreur ait fait au préalable les démarches nécessaires pour vendre son logement. La cour de cassation valide cette condition lorsque l’acquéreur a fait appel à un tiers pour vendre son logement, c’est notamment le cas lorsque le bien a été mis en vente auprès d’une agence immobilière.

De même, cette condition est valide lorsque l’acquéreur a déjà signé un compromis pour la vente de son logement. Dans cette situation, la condition suspensive permettra à l’acquéreur de pouvoir se libérer de la vente si ses propres acquéreurs n’ont au final pas leur prêt pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

acheter.

Ainsi, il est tout à fait possible d’insérer une condition suspensive de vente d’un autre bien dans un compromis de vente du moment que cette clause est encadrée.

Cependant, dans les faits une telle clause est très aléatoire et très risquée pour le vendeur. Il verra son bien bloqué pendant plusieurs mois, le temps que l’acquéreur trouve lui-même un acquéreur pour son logement. Si le délai prévu pour la réalisation de la condition est écoulé sans réussite, le vendeur se retrouvera au point de départ et aura certainement laissé passer d’autres potentiels acquéreurs.

C’est pourquoi, même si la cour de cassation valide cette clause lorsque l’acquéreur a mis son bien en vente dans une agence immobilière, en pratique on conseillera cette clause seulement lorsque l’acquéreur a déjà signé un compromis de vente pour son propre bien.

[/quote]
http://www.patrimoinorama.com/index.php?option=com_content&task=view&id=7428&Itemid=29

Par **beatles**, le **09/10/2020** à **14:32**

Au vu du modèle d'offre d'achat et d'autres sites qui reprennent intégralement sa rédaction d'indiquer crédit zéro dissimule en réalité que les fonds n'existent pas réellement puisque alléatoires car dépendant d'une possible vente.

Si l'offre avait été honnêtement rédigée sans aucune ambiguité il y a de fortes chances que #cimelle ne l'aurait pas signée.

C'est limite du dol.

Le mieux était donc de refuser !

Par **cimella**, le **13/10/2020** à **07:41**

bonjour,

toujours au sujet de ce pré contrat, le notaire que j'ai choisi pour réaliser cette vente, m'écrit

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

que la signature se fera en 2 temps :

[quote]

Le compromis sera signé en deux temps,

d’abord l’acquéreur demain,
chez son Notaire,
puis par mes soins pour vous
dès réception de votre procuration.
[/quote]

j'ai déjà eu l'occasion de conclure des ventes de biens immobiliers , je n'ai jamais vu ce cas où acquéreur et vendeur signent chacun chez leur notaire, à des dates différentes.
merci

Par **janus2fr**, le **13/10/2020** à **07:49**

Bonjour,

C'est pourtant assez courant, en particulier quand vendeur et acheteur ne se trouvent pas dans la même région...

Par **beatles**, le **13/10/2020** à **10:19**

Le plus simple c'est de faire légalement le compromis avec l'agent immobilier, ce qui est compris dans les frais d'agence ; alors qu'un notaire, bien qu'il prétend le faire gratutement, vous le facturera d'une façon ou d'une autre en gonflant ceratins frais d'étude.

Ne pas oublier que les notaires sont avant tout des commerçants (tarification dans le Code du commerce) !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés