



Refus de signer le compromis par le vendeur

Par **Laure1989L**, le **29/09/2020** à **09:31**

Bonjour,

Nous sommes les acquéreurs dans cette affaire, nous avons fait une offre d'achat pour une maison le 26/08/2020 qui a été signée, datée et acceptée "bon pour vente" par les propriétaires. Suite à cela, nous avons tous convenu à l'oral de signer l'avant-contrat en date du 26/09/2020, avec les diagnostics de faits la même semaine avant de signer. Le 21/09/2020 on reçoit l'appel de l'agent qui nous dit que les proprios veulent se désister de la vente parce qu'ils ne trouvent pas d'autre maison à acheter et que le délai des 3 mois les effraie. On a donc indiqué à l'agent (qui ne connaît pas les lois visiblement) que les vendeurs ne pouvaient pas se retirer de la vente et que l'offre d'achat était parfaite (ultra exhaustive sur le prix, la définition du bien etc). Il leur a donc indiqué ceci et depuis ils refusent catégoriquement de signer l'avant-contrat, ils font l'autruche tant qu'ils n'ont pas trouvé une autre maison par sécurité. Le 28/09/2020 nous leur avons directement fait un mail, très courtois où nous leur proposons de rajouter 2 mois de plus sur l'avant-contrat afin de leur laisser 5 mois mais qu'en parallèle plus le temps passe et plus ils nous portent préjudice, ce contre quoi on peut les poursuivre. Aucune réponse de leur part. Ma question est donc, que devons-nous faire ? Passer par un avocat et forcer la vente malgré l'absence de date de signature de l'avant-contrat sur l'offre ? Nous avons déjà perdu 1 mois. Merci d'avance, nous refusons de lâcher cette maison :)

Par **youris**, le **29/09/2020** à **09:59**

bonjour,

avis personnel à confirmer,

sans signature d'une promesse de vente, vous ne pouvez pas forcer la vente, vous pouvez éventuellement faire une procédure judiciaire pour obtenir des dommages et intérêts en

chiffrant votre préjudice.

un collaborateur d'agence immobilière n'est pas forcément un juriste, c'est surtout un vendeur donc un commercial, c'est pour cela que je conseille toujours de signer le compromis de vente chez un notaire qui est un professionnel du droit.

vous pouvez consulter un avocat ou le notaire qui devait établir l'acte authentique.

salutations

Par **janus2fr**, le **29/09/2020 à 10:58**

[quote]

sans signature d'une promesse de vente, vous ne pouvez pas forcer la vente,

[/quote]

Bonjour,

En fait, tout dépend de la rédaction de l'offre d'achat contresignée par le vendeur. Selon le cas, cette offre engage définitivement le vendeur ou pas...

Voir par exemple : <https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/acheter/le-vendeur-contresigne-l-offre-d-achat-est-il-oblige-de-vendre-article-1750.html>

Par **beatles**, le **29/09/2020 à 11:30**

Bonjour,

Avis personnel en complément de ceux qui précèdent.

Normalement un accord verbal sans témoignage n'a aucune valeur.

Donc si vos dits vendeurs n'ont pas signé l'offre d'achat avec une date fixe vous ne pouvez rien exiger comme délai ; ils se sont simplement engagé à vendre... et encore !

Je pense que vous étiez au courant de la situation et que les dits vendeurs, à moins d'être masochistes, ne vendraient qu'après avoir trouvé, ou plutôt s'être retrouvés propriétaires avec prise de jouissance effective d'une autre maison.

Mais ils peuvent toujours signer un compromis avec comme clause que l'acte de vente ne sera signé qu'après la prise de jouissance effective d'une nouvelle maison ; de votre côté vous pouvez faire ajouter, comme clause suspensive, un délai supérieur à trois mois vous permettant de vous rétracter.

Normalement l'agent immobilier, chez qui peut être signé le compromis, a ou aurait dû vous

l'expliquer.

Cdt.

Par **beatles**, le **29/09/2020** à **12:32**

Si l'on veut introduire le Code civil il faudrait aller jusqu'au bout et évoquer la bonne foi concernat un contrat.

De toute façon, comme il est prudemment avancé, l'agent immobilier qui est un professionnel de l'immobilier doit informer le vendeur qu'il peut, sans refuser ou se rétracter, d'inclure une clause concernant le délai pour parfaire la vente.

De plus il ne faut pas déformer l'article 1589 du Code civil et ne pas confondre offre d'achat et promesse de vente tel qu'un compromis de vente (<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/achat-et-vente-les-%C3%A9tapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente>) :

[quote]

La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain. La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte.

[/quote]

- <https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/acheter/difference-entre-compromis-de-vente-l-offre-d-achat-article-33168.html>

- <https://www.urbis.fr/quelle-est-la-difference-entre-une-offre-dachat-un-compromis-de-vente-et-une-promesse-de-vente-0>

- <https://www.carmen-immobilier.com/vendre/vendre-offre-achat-compromis-de-vente/>

Il est toujours imprudent d'affirmer et de faire croire que l'on peut prétendre à des dommages et intérêts sans produire des précédents juridiques donnés en liens.

Par **beatles**, le **29/09/2020** à **14:40**

Jusqu'à votre intervention, une certaine courtoisie régnait dans la discussion.

Trois personnes donnent un avis, dont un concernant un compromis de vente, qui n'est pas une promesse de vente, qui doit être enregistrée auprès de la recette des impôts au coût de 125 € aux frais de l'acquéreur, ni une offre d'achat.

Il semblerait que l'instigatrice ferait un savant mélange de ces trois « documents » avec l'apposition de la fameuse formule « bon pour vente » au lieu de « bon pour accord » qui ne doit concerner que le prix.

En fait #Laure1989L aurait rédigé une promesse de vente à sa convenance en mélangeant les genres ; mais elle précise bien qu'oralement (aucune valeur) il était prévu de signer un avant-contrat, soit un compromis de vente et non pas une promesse de vente puisqu'il n'est pas question d'une contre partie d'immobilisation.

La crainte du vendeur c'est que le délai normal de trois mois entre le compromis et l'acte de vente soit trop court pour qu'il soit sûr de trouver une nouvelle maison ; cinq mois pas plus puisqu'il n'y a aucune réponse.

Au lieu de proposer elle même, puisqu'elle dit ne pas vouloir lâcher cette maison, de tout faire légalement et de bonne foi, c'est à dire de proposer une clause concernant le délai, fonction d'une nouvelle acquisition, entre le compromis et l'acte de vente, ce qui rassurerait le vendeur et serait une garantie pour l'acquéreur, il semblerait qu'elle cherche à obtenir de force et le plus rapidement possible cette maison, au détriment du vendeur, quitte, je suppose, à le faire expulser si besoin est.

Au contraire vous conseillez fortement, qu'avant toute actions et démarches amiables, d'intenter un procès pour obtenir des dommages et intérêts en brandissant cette fameuse offre d'achat comme le document incontestable au point de vue juridique qui à coup sûr lui permettra de récupérer de l'argent alors qu'aucune date de vente n'aura été fixée.

Donc, je crois comprendre que contrairement à la formule « les conseillers ne sont pas les payeurs » vous assumeriez la responsabilité et le rôle d'être le payeur en cas d'échec ; à moins que vous présentiez (lien) diverses jurisprudences traitant d'un cas identique où l'acquéreur soi-disant floué aurait obtenu des dommages et intérêts, ce qui serait la monnaie des choses puisque vous maintenez vos propos ; ce qui pourrait servir à d'autres qui tomberaient sur cette discussion.

Pour ma part je conseille à #Laure1989L la prudence, en rassurant le vendeur par une clause du compromis qui l'assure qui ne terminera pas à la rue, plutôt que de monter en chaussette sabre au clair vers un procès aléatoire qui ne pourrait correspondre qu'à un assault contre des moulins à vents et à l'effet boomerang.

Je n'en dirai pas plus et laisse libre cours à toute polémique.

Par **janus2fr**, le **29/09/2020 à 15:02**

[quote]

En fait #Laure1989L aurait rédigé une promesse de vente à sa convenance en mélangeant les genres ;[/quote]

Ce n'est pas ce que j'ai compris. Elle dit avoir rédigé une offre d'achat qui a été contre-signée par le vendeur. Rien de plus.

Par **beatles**, le **29/09/2020** à **15:30**

Une offre d'achat est une offre d'achat mais n'a pas la force probante d'une promesse de vente (enregistrement auprès de la recette de impôts) ni d'un compromis de vente ; elle peut être conclue par la formule « bon pour accord » et la formule dérivée « bon pour vente » qui coucicuiterait une promesse de vente ou un compromis de vente.

Comme il est souvent conseiller il ne faut pas s'arrêter au sens littéral des termes mais à l'interprétation qui doit être faite en fonction de leur contexte.

Dans le cas d'espèce le document avancé par #Laure1989L et la porté qu'elle veut lui donner nsignifie qu'elle nous le présente comme une promesse de vente :

[quote]

les proprios veulent se désister de la vente...

On a donc indiqué à l'agent (qui ne connaît pas les lois visiblement) que les vendeurs ne pouvaient pas se retirer de la vente...

[/quote]

Donc j'en déduis que pour elle son offre d'achat, qui ne concerne que le prix, correspond à une promesse de vente ; le fait d'avoir apposé « bon pour vente » n'en fait pas une promesse de vente.

De plus il serait interessant de savoir qui sont ces vendeurs (situation, age...).