



## Validité juridique d'une offre d'achat, précisions

-----  
Par Visiteur

Bonjour, c'est très urgent, le compromis doit être signé mercredi :

J'ai signé une offre d'achat dans la précipitation et souhaite ne pas donner suite, la trouvant trop basse après plus de réflexion. Je suis vendeur. Je pensais vous la mettre en copie en pièce jointe.

J'ai donc accepté la proposition des vendeurs au prix proposé.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous vous chargerez, en cas d'accord des propriétaires d'établir tous actes sous seing privé, aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement de la transaction.

Les clauses de rémunération et de séquestre devront se réaliser selon les modalités réglementaires prévues par la loi et exigées par le décret du 20 juillet 1972.

Les frais d'actes, d'enregistrement et de séquestre éventuels seront à notre charge

QUE PUIS-JE FAIRE ?

Ma notaire me dit que ça n'a pas grande valeur juridique, certains autres avis recueillis me disent engagée et risquer la vente forcée

Merci pour votre réponse rapide

Il n'est effectivement pas possible de résilier le contrat sans prendre un risque certain.

En effet, je rejoins votre notaire en ce que techniquement, le contrat de vente n'a pas été signé. On est ici plutôt dans le cadre d'un avant contrat dans le cadre duquel acheteur et vendeur se mettent d'accord sur un prix.

Cela exclut à mon sens l'exécution forcée. Dans la mesure où le compromis de vente n'a pas été signé alors la vente n'est techniquement pas faite ce qui rend impossible l'exécution forcée.

Mais vous vous êtes mis d'accord sur le prix, et vous êtes engagé à réaliser l'acte de vente. En refusant d'exécuter vos obligations, vous vous exposez à devoir verser des dommages et intérêts important pouvant aller jusqu'à 10-15% majoré du remboursement des frais de procédure de vos adversaires..

Vous pouvez aussi prendre le risque car il ne faut pas oublier que tous les acquéreurs ne sont pas procéduriers. Dans la mesure où le compromis de vente n'a pas été signé, il se peut que les acheteurs ne se sentent pas suffisamment engagés pour aller jusqu'à engager une procédure longue et tout de même onéreuse.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Que peut demander, s'il vous plait, l'agent immobilier ?

Merci pour votre réponse

-----

Par Visiteur

Ci-joint copie de l'offre.

Il n'y a eu qu'un exemplaire, je n'ai qu'une photocopie.

Dans cette offre, il n'y a pas mentionné de recours à un crédit. Si dans le compromis ils avaient recours à un crédit pourrais-je invoquer un motif d'annulation pour ne pas le signer.

Merci

-----

Par Visiteur

Chère madame,

Que peut demander, s'il vous plait, l'agent immobilier ?

Tout dépend, c'est vous qui lui aviez donné mandat ou bien l'acquéreur?

Dans cette offre, il n'y a pas mentionné de recours à un crédit. Si dans le compromis ils avaient recours à un crédit pourrais-je invoquer un motif d'annulation pour ne pas le signer.

Non, car en fait, la promesse que vous avez signé vous oblige à conclure une vente selon des termes qui ne soient pas abusif, autrement dit, une vente "normal" et "habituelle". Or, l'existence d'un crédit pour acheter fait précisément partie d'une vente classique (la loi impose d'ailleurs cette condition suspensive par défaut).

Très cordialement.

Très cordialement.