2 compromis de vente signé

Par Nouri

Bonjour,

J ai signer une promesse de vente avec une vendeuse d un fond de commerce et une agence, quelque jours après cette même agence et vendeuse ont signé une autre promesse de vente avec un autre acheteur pour un montant plus élevé.
La deuxième acheteuse s est rétracté par téléphone quelques jours après.
Dossier vu par un avocat, nous avons quand même pu signer le compromis chez le notaire.
L acte de vente doit être signer dans un mois, et le notaire m informe que nous ne pourrons pas signer car les avocats de la deuxième acheteuse lui ont demandé de stopper la vente car elle avait également une promesse signé et qu'elle voulait acheter cet acte
Le notaire me confirme que cela peut aller au tribunal et que cela peut prendre un an.
J ai déjà engager des frais pour ce fond, et je suis dans les règles sachant que la première promesse de vente est signé par moi.
Y a t'il un risque pour que la vente soit annulé, ai-je une possibilité d éviter d aller au tribunal et de faire prouver que j ai bien la première promesse?
Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Vu que vous vous faites conseiller par un avocat, celui-ci doit savoir quoi faire.

Mon analyse repose sur deux principes tout simples :
- Promesse de vente vaut vente,
- La vente de la chose d'autrui est nulle.

Lorsqu'une promesse de vente a été conclue, la vente est parfaite, le vendeur a aliéné ses droits de propriété.
S'il conclut une seconde promesse de vente, il aliène des droits qui ne lui appartiennent plus. La seconde promesse est donc nulle.

Par ailleurs, la vente d'un fonds de commerce ne se fait pas obligatoirement par acte authentique. Vous pouvez enregistrer le compromis à la recette des impôts ce qui lui donnera date certaine, à faire le plus tôt possible, c'est à dire demain matin que cela plaise ou non au notaire.

La promesse dont vous êtes bénéficiaire étant la plus ancienne, elle est la seule valable.
Une fois les conditions suspensives accomplies, vous êtes en droit d'exiger la livraison du fonds de commerce en même temps que vous versez le prix de la vente.

Que dit votre avocat ?
Et surtout, comment l'avocat de la partie adverse justifie-t-il les prétentions de son client ?

Pourquoi une promesse de vente en agence et ensuite un "compromis" ?
Votre adversaire aurait-il un "compromis" plus ancien que le vôtre ?

Par Nouri

Bonjour,
Merci pour votre réponse.
Quand je parle de promesse de vente je parle d offre d achat signé de ma part sur un document de l agence et contresigné par le vendeur.

Le compromis lui a été signé chez le notaire en attendant l acte de vente définitif.
La deuxième acheteuse fait simplement valoir le fait qu'elle a également une offr d achat signé par les 2 parties et qu'elle veut signé chez le notaire en ne signalant pas qu'elle est au courant que j ai signé le premier.
Elle peut peut être attaquer l agence pour lui avoir fait signer une offre qui est déjà accepté, mais comment pourrait elle me bloquer ma vente?

Par Nihilscio

Bonjour,

La pratique de l'offre d'achat contresignée par le vendeur est à bannir parce que c'est une source abondante de conflit.
Ce qu'il faut faire est une offre d'entrer en pourparlers qui n'engage à rien d'autre qu'à entrer de bonne foi en pourparlers.

On peut vouloir aller vite. En ce cas on signe un vrai contrat sous la forme d'un compromis de vente sous l'égide de l'agence aussi vote que possible, le jour même si les deux parties sont disponibles. Je n'adhère pas au dogme du compromis obligatoirement signé chez le notaire de chacun.

Le caractère de votre offre contresignée par le vendeur est équivoque. On ne sait pas bien si c'est un document contractuel ou pré-contractuel. En revanche le « compromis » est un acte de vente.
Y en a-t-il un autre ? Le quel est le plus ancien ? Quoiqu'il en soit, vous auriez intérêt à faire enregistrer le vôtre à la recette des impôts.

Vous êtes en conflit avec la deuxième acheteuse mais surtout envers la vendeuse. C'est elle la responsable de la situation, c'est à elle de la clarifier. Elle pourra d'ailleurs être attaquée par les acheteurs pour son inconséquence et il ne faut pas hésiter à lui faire savoir que, de toute façon, elle devra rendre des comptes.

Cette deuxième acheteuse ne peut pas bloquer la vente mais elle pourrait ultérieurement la faire annuler et c'est pourquoi votre notaire préfère attendre avant que tout soit devenu clair. Le notaire est peut-être trop prudent et il n'est pas indispensable. Puisque vous avez un avocat, suivez ses conseils.