Double vente d'un bien immobilier

Par ludoETmumu

Bonjour,

J'ai fais une proposition à 125 000? sur un bien immobilier qui a été acceptée par les vendeurs.
En 4 mois, de mai à aout, la notaire n'a pas réussi à rédiger un projet de promesse de vente exempt d'erreurs grossières que nous lui avons signalées.
Dans la première semaine de septembre, elle nous indique que les vendeurs ont accepté une autre offre à 140 000? et qu'un document à été signé pour valider cette nouvelle offre.

Je voudrais empêcher cette offre d'être finalisée et que les vendeurs honorent l'accord que nous avions.
Quelles sont les actions que je peux entreprendre ?

Merci d'avance

Par kang74

Bonjour

Vous pouvez aller voir un avocat pour savoir au vu des documents si les vendeurs s'étaient vraiment engagés, ou s en l'absence de promesse de vente, vous n'étiez que dans la phase de pourparlers (= seule la promesse de vente les aurait engagé)

Par Isadore

Bonjour,

Je voudrais empêcher cette offre d'être finalisée et que les vendeurs honorent l'accord que nous avions.
En effet, il faut vérifier que les vendeurs étaient bien engagés, ce qui n'est pas du tout évident puisque vous n'avez pas signé de promesse vente.

Au vu de la complexité d'une transaction immobilière seule une véritable offre de vente ou d'achat (au sens du Code civil) comportant les "éléments essentiels du contrat" et manifestant la volonté des parties d'être engagées pourrait créer un engagement entre vous ou les vendeurs.

A défaut chacun restait libre de se désister.

Attention, s'il y a eu une véritable offre, elle engage les deux parties. Si par exemple vous avez fait une offre d'achat sans mentionner l'obtention d'un prêt, vous devez acheter même si le prêt est refusé. Si l'offre ne comportait pas d'obligation de faire un compromis, le vendeur est en droit de vouloir passer directement à la signature de l'acte de vente.

Par Bazille

Bonjour,
Normalement, lorsqu'une offre d'achat est signée et acceptée par les vendeurs (avec accord sur le prix et les conditions essentielles), cela vaut avant-contrat et engage juridiquement les deux parties.
Votre offre d achat est elle bien conforme, est elle signée par tous les 2

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sous quelle forme les vendeurs avaient-ils exprimé leur accord suite à votre offre ?
Il serait utile de consulter un avocat pour connaitre vos chances d'aboutir avant d'engager une procédure.

Par ludoETmumu

L'offre est orale, l'accord aussi, intervenu le 1er mai
La notaire a été informée de cet accord le 2 mai.
Elle a produit une promesse de vente le 23 juillet pour une signature prévue le 30 juillet.
La signature n'a pas pu se faire car il y avait des erreurs qu'elle n'avait pas corrigé.
Tout le mois d'aout, nous avons attendu une version corrigée pour la signer.
En septembre, elle nous annonce qu'elle a eu une offre supérieure, acceptée et signée en 1 semaine !

Par janus2

L'offre est orale, l'accord aussi, intervenu le 1er mai

Bonjour,
Malheureusement alors, c'est comme si cela n'existait pas.

Par yapasdequoi

Vous avez bien peu de chances d'imposer votre offre car seulement orale et l'accord oral ne laisse aucune trace.
Passez à autre chose....

Par kang74

Donc cette offre et son acceptation orale , ce ne soont que des pourparlers qui n'engagent qu'à la signature de la promesse de vente .
Qui n'a pas eu lieu .

Par ESP

Bonjour et bienvenue,

Vous écrivez:
La notaire a été informée de cet accord le 2 mai.
Elle a produit une promesse de vente le 23 juillet pour une signature prévue le 30 juillet.
La signature n'a pas pu se faire car il y avait des erreurs qu'elle n'avait pas corrigé.

Avez vous toujours ce document en main ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le projet de promesse de vente rédigé le 23 juillet que les parties ont refusé de ratifier est dénué d'intérêt.

L'accord initial oral n'était qu'un accord d'entrer en pourparlers n'engageant pas les parties sur la chose.

Par ludoETmumu

Citation :

Avez vous toujours ce document en main ?

J'ai les projets de promesse version 1 et version 2, tous les 2 remplis d'erreurs.
J'ai les échanges avec la notaire qui attestent de l'accord oral par écrit électronique.

J'ai saisi la chambre des notaires d'Auvergne et signalé le cas au procureur de la république ...
La CINA couvre la notaire et retarde au maximum l'étude de ma réclamation pour laisser à la notaire le temps de formaliser la seconde vente...ça va finir au pénal

---
Par Nihilscio

J'ai les échanges avec la notaire qui attestent de l'accord oral par écrit électronique.
Autrement dit, la notaire a attesté par écrit l'existence d'un accord verbal entre le vendeur et vous.

Mais vous n'avez pas d'écrit signé de la main du vendeur selon lequel il avait accepté votre offre.

Que dit exactement, mot pour mot, la notaire du contenu de l'accord verbal ?

Par ludoETmumu

Nous avons informé la notaire que les vendeurs avaient accepté notre proposition (et donc qu'il y avait accord sur la chose et le prix)

Elle a répondu que, comme nous avions notre notaire, l'usage voulait que les communications s'effectuent entre notaires.
Les 2 notaires ont échangés pendant 4 mois, rédigé 2 versions de projet de promesse de vente comportant trop d'erreurs et d'incohérences pour être signés.
La signature devait se faire le 30 juillet, mais le projet n'était toujours pas corrigé.
Nous avons attendu une 3iéme version tout le mois d'aout, et appris début septembre qu'une seconde offre avait été acceptée et signée.

Par yapasdequoi

J'ai saisi la chambre des notaires d'Auvergne et signalé le cas au procureur de la république ...
Il ne vous manque plus qu'un avocat qui, au vu des documents que vous pourrez lui montrer... ou pas , vous expliquera que vos chances d'avoir gain de cause sont très minces.

Par Nihilscio

En effet, il ne faut pas se tromper d'adversaire. Celui qui vous vendra l'immeuble que vous convoitez pour 125000 ? n'est ni la notaire, ni la chambre des notaires ni le procureur mais le propriétaire de l'immeuble. Pour forcer ce dernier à vous vendre, vous devez d'abord trouver un avocat. Celui-ci commencera par vous demander un acompte sur ses honoraires. Ensuite il assignera le vendeur et fera publier l'assignation au fichier immobilier. Après rien ne vous interdit d'écrire à la chambre des notaires.