Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Offre d'achat et vente parfaite

Par Phil Komp

Bonjour,

Voici la situation
1. Offre d'achat signée par une acquéreuse le 28 octobre.
2. Acceptation et contresignature de ma part le 30 octobre, avant l'expiration de l'offre.
3. Accord sur le bien et le prix, paiement comptant. Aucune clause suspensive.
4. Mention d'une jouissance par perception des loyers, le logement étant actuellement loué. La case logement vendu vide n'est pas cochée.
5. L'acquéreuse demande des renseignements sur les garanties offertes par les locataires.
6. Le 3 novembre un mail du grand-père de l'acquéreuse vers mon agent immobilier demande à ce que le logement soit vendu vide.
7. Nous n'acceptons cette offre. Nous recherchons toutefois s'il existerait un terrain d'entente avec les locataires qui eccepteraient de partir.
8. Leur réponse est clairement non.
9. Nous sommes le 18 novembre et à cette date je n'ai pas d'informations comme quoi il y a eu exercice du droit de rétractation. Les derniers échanges montrent que les notaires travaillent à un compromis sur la base d'un logement vide car notre agent immobilier, sans aucun mandat ou demande expresse de notre part, a laissé entendre que les locataires partiraient.
10. Dans l'offre d'achat Aucune clause dans cet extrait ne subordonne la formation de la vente à la signature ultérieure du compromis. Au contraire on peut lire :L'avant-contrat consignant l'accord du proposant et des propriétaires. Semblant présenter la vente comme formée dès l'offre d'achat.

Dans l'arrêt du 16 mars 2022, n° 21-10.586, sur un cas très similaire, la cours de cassation a reconnu que la vente était parfaite.

A votre avis, cet arrêt est-il transposable à mon cas ? Si on va jusqu'à un compromis, est-ce qu'il y a un nouveau droit de rétractation ?

Désolé pour ce message un peu long mais le contexte me semblait important.

Merci pour vos avis