



## Projet compromis

-----  
Par Manuthieff

Bonjour,

J'ai négocié l'acquisition d'un bien immo en mai dernier.

Mon offre d'achat a été acceptée le 16 mai par le couple vendeur.

Depuis l'organisation de la signature du compromis n'a pas été possible car les vendeurs ne parviennent pas à se libérer, j'ai moi-même fait procuration.

J'ai le projet de compromis depuis fin juin et à ce jour 20 août, la signature n'est pas réalisée.

Depuis 3 jours j'ai remarqué qu'une agence immobilière vient de publier l'annonce de la maison au prix d'achat convenu en direct.

Comment dois-je réagir ?

Puis-je renégocier mon prix d'achat déduction faite de frais d'agence qui n'ont pas lieu ?

Puis-je renégocier du fait de la lenteur et des conditions bancaires et de marché ayant évolué depuis le mois de mai ?

Cette démarche du vendeur est-elle légale alors que le projet de compromis est existant et en attente de signature ?

Merci

-----  
Par AGeorges

Bonjour Manuthieff,

Mon offre d'achat a été acceptée le 16 mai par le couple vendeur.

En principe, l'offre d'achat acceptée est un engagement formel des deux parties. Il y a obligation d'aller jusqu'au compromis, et ce n'est qu'après la signature de ce dernier que vous pouvez utiliser votre droit de rétractation.

La loi ne fixe pas de durée de prescription pour une offre d'achat. En avez-vous fait figurer une dans votre offre ?

Si cette date est dépassée, peut-on considérer que le vendeur s'est cru dégagé de ses obligations à VOUS vendre ? (alors qu'elle n'est qu'un délai pour l'acceptation)

Une suite de contacts téléphoniques ne pouvant conclure à fixer une date de signature du compromis pourrait n'avoir aucune valeur juridique ...

Si vendeur et acheteur restent engagés dans l'opération acceptée, le vendeur ne peut pas plus remettre son bien en vente que vous ne pouvez en renégocier les conditions. Le fait que le vendeur n'ait pas respecté ses engagements n'ouvre pas de droit à modifier les vôtres. En principe !

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le vendeur vous doit au moins une chose : entamer sérieusement et de bonne foi une négociation en vue de la conclusion d'un contrat de vente. Vous pourriez le mettre en demeure de le faire. À défaut, vous pourriez exiger des dommages et intérêts pour la conséquence de sa mauvaise foi dans la phase précontractuelle dans laquelle il s'est engagé en acceptant votre offre d'achat (article 1112 du code civil).

-----  
Par Manuthieff

merci pour vos retours,

Je vois mon notaire demain je vous communiquerai son avis sur le sujet.

Belle journée