



Offre achat terrain - Le vendeur peut-il refuser offre au prix?

Par cb64

Bonjour,
Je m'intéresse à un terrain (vendu par un particulier sur le bon coin) depuis plusieurs semaines, et ai essayé dans un premier temps de faire baisser le prix sans clair retour de la part du vendeur. Dernièrement un autre acheteur s'est intéressé de le prendre au prix et oralement le vendeur et lui se sont entendus de bloquer la vente en attendant que ce nouvel acheteur potentiel puisse investiguer sa banque, constructeur, etc ... Ne voulant pas perdre ce terrain, je lui ai alors proposé de le prendre au prix, et rédigé/envoyé une offre d'achat par écrit au prix de vente (lui précisant l'accord de ma banque pour terrain+construction), que j'ai envoyé au vendeur par courriel lui donnant 5 jours pour me répondre. Il continue à vouloir toutefois attendre le retour du 2eme acquéreur, car soi-disant il lui a promis d'attendre. Peut-il vraiment refuser mon offre d'achat au prix ? et choisir le 2nd acquéreur si il finit par lui faire une offre ? quel recours j'ai si il continue à "bouder" mon offre d'achat ? Merci par avance. C.

Par Nihilscio

Bonjour,
Si l'on s'en tient aux principes de base du code civil en matière de vente, lors de votre tentative de négociation, vous n'aviez pas accepté l'offre publique telle a été présentée par voie de presse puisque vous n'aviez pas accepté le prix proposé et le vendeur n'était donc pas engagé envers vous. Cela lui permettait de discuter sur d'autres propositions et de les accepter, ce qu'il a fait. Vous ne pouvez donc revendiquer aucun droit sur le terrain mis en vente.

Par ailleurs, la jurisprudence ne considère pas qu'une offre publique de vente soit, en matière immobilière, une offre visée à l'article 1113 du code civil. Elle s'analyse en une proposition de vendre sous réserve d'acceptation de conditions qui seront ultérieurement déterminées. Ce n'est donc qu'une invitation à entrer en pourparlers (cour d'appel de Paris, 12/06/2014, n° 13/06003).

Par cb64

Bonjour, je vous remercie pour votre réponse. Je ne conteste pas le fait que le vendeur ait continué à discuter avec d'autres acquéreurs puisque je ne lui avais pas fait d'offre écrite, juste discuté le prix. Toutefois le 2nd acquéreur n'a fait aucune offre écrite au prix (juste une entente orale), et le vendeur n'est donc pour l'instant pas engagé avec ce dernier. Ce que je comprends en faisant quelques recherches est que le vendeur qui publie une annonce immobilière comportant uniquement le prix et la description du bien formule une offre de vente ferme à personne indéterminée. Du fait le vendeur doit obligatoirement accepter la première offre d'achat au prix car la réception d'une offre d'achat au prix s'assimile donc à une acceptation de cette offre. Est-ce donc inexacte ? Ou l'offre orale du 2nd acquéreur tient-elle lieu d'offre juridiquement acceptable ? Merci par avance.

Par Nihilscio

Le vendeur qui publie une annonce immobilière comportant uniquement le prix et la description du bien ne formule pas une offre de vente mais une invitation à entrer en pourparlers.

Par ESP

Bonjour
J'ajoute qu'il est indéniable que "la première offre au prix" est celle de votre concurrent dans l'affaire.

Par cb64

Je vous remercie pour vos réponses.