



## Offre d'achat immobilier (appartement en particulier)

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai fait avec mon conjoint une offre sur un appartement par mail que j'ai envoyé à l'agence immobilière. L'agence l'a proposée à la vendeuse qui a accepté l'offre : inscription manuscrite du "bon pour accord pour le prix proposé" et a signé le document imprimé, sans limitation de temps.

Nous devons signer le compromis de vente aujourd'hui, soit une semaine après l'acceptation de l'offre par la vendeuse, or nous avons appris ce matin même que la vendeuse qui a reçu de la part d'une autre agence une offre plus élevée a signé hier un compromis de vente avec un autre acheteur.

Ma question est la suivante :

Quels sont nos recours et nos chances de faire valoir nos droits ?

La vente était réputée faite dans la mesure où la vendeuse a accepté par écrit notre offre : il y a eu accord sur la chose et le prix.

De ce fait, le compromis de vente avec l'autre acquéreur ne devrait pas être valable puisque le bien n'était plus disponible ? (clause normalement stipulée dans un compromis de vente : le bien doit être disponible).

Pouvons nous faire annuler la vente de l'autre acquéreur ?

Ou pouvons nous juste espérer des dommages et intérêts ? (de 10% du prix de vente ? )

Il semblerait que ce soit le TGI qui gère ces cas.

Quelles sont nos chances d'avoir gain de cause et sous quels délais ?

Merci d'avance pour votre réponse.

N'hésitez pas à me contacter pour tout renseignement complémentaire dont vous pourriez avoir besoin pour l'étude de mon cas.

Cdt,

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

J'ai fait avec mon conjoint une offre sur un appartement par mail que j'ai envoyé à l'agence immobilière. L'agence l'a proposée à la vendeuse qui a accepté l'offre : inscription manuscrite du "bon pour accord pour le prix proposé" et a signé le document imprimé, sans limitation de temps.

Nous devons signer le compromis de vente aujourd'hui, soit une semaine après l'acceptation de l'offre par la vendeuse, or nous avons appris ce matin même que la vendeuse qui a reçu de la part d'une autre agence une offre plus élevée a signé hier un compromis de vente avec un autre acheteur.

Ma question est la suivante :

Quels sont nos recours et nos chances de faire valoir nos droits ?

La vente était réputée faite dans la mesure où la vendeuse a accepté par écrit notre offre : il y a eu accord sur la chose et le prix.

De ce fait, le compromis de vente avec l'autre acquéreur ne devrait pas être valable puisque le bien n'était plus disponible ? (clause normalement stipulée dans un compromis de vente : le bien doit être disponible).

Dans la mesure où il y a eu accord effectif des parties sur la chose et sur le prix, la vente est normalement conclut sauf que.

Une vente immobilière doit se faire dans un acte authentique ou bien dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente, acceptée, et enregistrée aux impôts.

En l'absence des formalités, la vente n'est pas parfaite et votre accord vaut simplement à titre d'avant contrat. En outre, le tiers acquéreur étant de bonne foi, son compromis de vente ne peut guère être remise en cause au nom du principe de l'effet relatif des contrats.

En conséquence, vous pourriez tout à fait obtenir des dommages et intérêts pour sanctionner la mauvaise foi et l'inexécution contractuelle de la vendeuse mais une action en nullité du compromis de vente n'a que peu de chance d'être accueillie.

S'agissant des dommages et intérêts, ils ne sont pas forfaitaires (donc pas de 10%). Ils doivent être précisément évalués par le juge ce qui, en pareille cas, est difficile puisque votre préjudice est difficilement chiffrable; et une action devant le tribunal de grande instance prenant du temps (généralement pas moins d'un an minimum), vous n'avez, pour ma part, pas foncièrement intérêt à aller devant le juge.

Très cordialement.