



Offre d'achat sans durée de validité et retrait vendeur ?

Par jisse49

Bonjour à vous,

J'ai une question svp au sujet du cas suivant :

Mes parents souhaitent vendre leur maison et il y a quelques temps une offre d'achat a été rédigée par l'agence gérant la transaction, offre signée par les acquéreurs et par les vendeurs, mes parents.

Point important : le document comporte une section "Durée de l'offre" "L'offre d'achat est valable pour une durée de..., soit jusqu'au.." "Passé cette date, ...celle-ci sera caduque" qui n'a pas été remplie.

Il était prévu de signer un compromis de vente prochainement.

Or mon père a eu un très grave problème de santé depuis et il devra se remettre pendant un certain temps dans leur maison naturellement et donc ma mère souhaite à juste titre repousser la vente.

Il n'y a pas de problème pour que la maison soit toujours disponible pour ces acquéreurs une fois cette période passée. Nous ne savons pas si les acquéreurs sont prêts à attendre, puisqu'il n'est pas possible de déterminer quelle sera la durée, qui peut être longue.

Les acquéreurs ont semblé d'abord faire pression pour signer quand même le compromis (mais ma mère refuse) et depuis demandent à ma mère d'indiquer clairement qu'elle se retire de la vente (je ne sais pas pourquoi, demande d'indemnisation ?). J'ai lu en effet qu'une offre d'achat était une forme d'engagement.

Que faire pour que mes parents puissent se retirer sans risque de la vente ?

Le fait que l'offre d'achat ne comportait pas de durée de validité rend elle cette offre de toute façon non valable ?

Les acquéreurs peuvent-ils quand même dans ce cas de figure engager une action en justice ?

Je vous remercie,

Cordialement

Par AGeorges

Bonsoir,

Dormez sur vos deux oreilles :

"Notez que la principale caractéristique de l'offre d'achat réside dans le fait que l'acheteur est seul à s'engager à acheter le logement au prix qu'il propose, mais à ce stade, il n'a aucune garantie quant à la réponse du vendeur. À cette étape, il n'y a donc pas d'engagement de part et d'autre entre les deux parties."

Ne dites rien d'autre que "L'offre n'est plus valide pour raison de santé".

Par ESP

Bonjour

"Notez que la principale caractéristique de l'offre d'achat réside dans le fait que l'acheteur est seul à s'engager à acheter le logement au prix qu'il propose, mais à ce stade, il n'a aucune garantie quant à la réponse du vendeur. À cette étape, il n'y a donc pas d'engagement de part et d'autre entre les deux parties."

Cette partie d'un article de SeLoger évoque l'offre d'achat non encore acceptée.

On nous parle d'une offre acceptée, ce qui renvoie à l'article 1117 du cc

@jisse49;

Je vous rejoins vis à vis de l'axe de défense en cas de procédure de l'acquéreur, d'autant plus que la caducité de l'offre peut être prise en compte par le juge en cas d'incapacité ou de décès.

Par AGeorges

Toutes mes excuses, il était tard, j'ai été un peu rapide.

Le texte de loi cité par ESP est, bien sûr, ce qui s'applique dans votre cas et il dit (sic):

L'offre est caduque à l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable.

Elle l'est également en cas d'incapacité ou de décès de son auteur, ou de décès de son destinataire.

Par jisse49

Bonjour,

un grand merci pour vos réponses et pas de soucis Ageorges ;-)

Du coup cette notion de "délai raisonnable" est bien le délai entre la date de l'offre d'achat et la date du compromis ? et finalement délai raisonnable ça peut être interprété de différentes façons... 1 mois comme 6 mois...

Quant à l'incapacité c'est encore une notion délicate, c'est déterminé par un médecin ?

Merci et bonne soirée

Par AGeorges

mon père a eu un très grave problème de santé depuis et il devra se remettre pendant un certain temps

Au plus probable, cela s'est passé sous le contrôle d'un médecin, Si vous ne l'avez pas déjà, demandez un "certificat médical de repos imposé" (il doit y avoir un terme légal genre "convalescence au calme", ce qui justifie, soit votre demande d'annulation, soit votre proposition de délai.

Dans votre cas, cette clause me paraît plus appropriée que la première, un peu vague, et en plus, elle paraît tout à fait adaptée à la situation.

Par jisse49

Merci Ageorges pour ces informations, elle vont m'être utiles. Bonne continuation