



## Signature compromis, puis je refuser ?

-----  
Par Nyx 67

Bonjour,

Suite au décès de mon époux (dossier de succession fait, Dévolution signé, nous sommes 2 héritiers, moi à 1/4 et son fils à 3/4) les maisons sont en ventes. Je souhaiterais savoir si j'ai le droit de ne pas signer le compromis de vente ? L'acquéreur à fait une offre, il lui a été proposé une contre offre (signée des 2 héritiers), contre offre accepté. J'avais proposé un 1er acquéreur avant la mise en vente, puis une fois la mise en vente officielle.

Il y a eu échange téléphonique entre l'acquéreur que j'avais indiqué dans trop de résultats, un peu comme si il était évincé. Un sms de l'agence immobilière lui a été envoyé :indiquant le lien du bien en vente, mais pas d'appel, pas de prise de contact, etc..

Un 2ème acquéreurs c'est présenté à l'agence, à demandé à visiter le bien, puis à fait une offre et tout cela en 1 semaine à peu près.

La 1ère personne est toujours mise à l'écart, malgré une offre verbale.

Au moment où j'ai reçu le compromis pour lecture, elle a fait un mail par le bais du site de l'agence, en leur indiquant faire une offre de telle somme, soit 2000? de plus que ce qui est proposé par la personne pour laquelle je suis sensé signer le compromis.

Quels sont mes droits maintenant ?

Puis-je demander à ce que l'on prenne la proposition de la personne qui offre 2000? au dessus de l'offre en cour ?

Merci pour votre aide.

-----  
Par kang74

Bonjour

Votre droit était de ne pas accepter l'offre ou de ne pas faire de contre offre .

Comme le droit du premier acquéreur était de faire une offre d'achat dans les formes, au moment ou les vendeurs ( dont vous) n'étiez pas engagés sur une autre offre : je ne vois pas comment on peut évincer une offre d'achat d'un potentiel acheteur .

S'il était vraiment intéressé,il n'avait qu'à appeler l'agence et faire une offre .

Vous ne pouvez pas vous rétracter d'une offre d'achat acceptée , seul l'acheteur le peut après la signature du compromis .

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'acquéreur à fait une offre, il lui a été proposé une contre offre (signée des 2 héritiers), contre offre accepté.

Vous êtes donc engagé à lui vendre le bien en commençant par signer le compromis.

La suite dépend des conditions suspensives (obtention du prêt notamment) mais vous n'avez plus de possibilité de choisir un autre acquéreur.

Faites vous conseiller par votre notaire, les agences sont plus concentrées sur l'aspect commercial.

-----  
Par Nyx 67

Bonsoir,

Merci @kang74 et @yapasdequoi pour vos réponses.

Par contre, concernant la signature du compromis y a t il une obligation de signer dans l'heure qui suit la réception du mail contenant le lien de signature ?

Ou puis-je signer 4/5 jours ou une semaine après ?

Je pose cette question car la personne qui était intéressé avant la mise en ligne (à savoir que l'agence a indiqué avoir appelé 2 fois... Sauf qu'après discussion entre l'agent et cette personne par téléphone, il s'avère que personne n'a cherché à joindre l'intéressé et qu'en fait, c'est le second vendeur qui a demandé à ne pas prendre l'offre en compte).

Moi même j'avais prévenu le 2ème héritier qu'une famille est très intéressée. Il a eu lui même cette famille en conversation téléphonique. Il ne pouvait pas dire qu'il n'était pas au courant.

Mais pour ma part, cette famille a été évincée pour X raisons. Celle-ci essaie de savoir si elle peut intervenir pour annuler ce fameux compromis, car même si elle n'a pas fait d'offre écrite l'agent et les vendeurs savaient pertinemment qu'une offre allait être faite rapidement.

Il faut savoir qu'entre le moment où l'annonce immobilière de la mise en vente a été mise en ligne et la visite du 2eme intéressé il c'est passé à peine 2 jours, puis l'offre est arrivée après le week-end.

En 9 jours il y a eu la visite, l'offre, la contre-offre puis le compromis de vente... Je n'ai pas les connaissances où info nécessaires, mais je trouve que cela est vraiment très rapide.

D'où mes questionnement.

Désolée mais si j'avais les connaissances nécessaires, je ne serais pas venu sur le forum. Je n'ai jamais été confronté à une vente immobilière.

En attendant, merci pour vos éclaircissements qui je l'espère m'aideront à comprendre.

Nyx67

-----  
Par yapasdequoi

Votre notaire est votre meilleur interlocuteur.

Il vous expliquera pourquoi vous êtes formellement engagés à signer ce compromis.

Si vous refusez ou traînez, l'acquéreur peut vous y obliger par procédure judiciaire avec les frais et tracas qui vont avec.

Si vous vouliez vendre à cette personne "évincée" (mais c'est juste une impression, ) il fallait déjà qu'elle se manifeste plus tôt et pour vous : NE PAS accepter l'offre.

Quand on est novice dans l'immobilier on se fait conseiller par une personne neutre et compétente = votre notaire.

-----  
Par kang74

Des personnes intéressées il peut y en avoir plein .

Seule une offre d'achat officialise l'intérêt de l'acheteur .

Et une personne intéressée par un bien, elle se déplace , elle contacte : elle n'attend pas qu'on la contacte .

Donc la famille " intéressée"n'a aucun recours .

Vous vous êtes engagée : vous devez vendre telle les conditions de l'offre d'achat à l'acheteur .

De gré ou de force en devant des dommages et intérêts .

Dans la mesure ou une offre a été faite et contre offre, on est donc OBLIGE de suspendre les visites .

L'offre d'achat mentionne généralement que le compromis doit être signé rapidement : il peut même y avoir une date butoir .

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La situation est ambiguë.

Le contrat est le compromis. Normalement, logiquement, avant le contrat on est en phase pré-contractuelle et les échanges antérieurs ne sont que des invitations à entrer en pourparlers. Toutefois, si les offres et contre-offres sont suffisamment complètes, portant sur l'ensemble des éléments essentiels du contrat, l'offre et l'acceptation de l'offre forment le contrat.

A supposer que l'acceptation d'une offre forme le contrat, les parties ne sont pas engagées à ce qui n'est pas contenu dans ces offre et contre-offre. Les candidats acheteurs ont-ils précisé dans leurs offres qu'ils financeraient l'achat par le recours à l'emprunt ? Si ce n'est pas précisé, vous n'avez aucune obligation d'accepter une clause suspensive d'accord de prêt.

Ce n'est pas seulement le prix qu'il faut considérer, c'est aussi la capacité financière de l'acheteur. Faire monter les enchères pour finalement se heurter à un refus de prêt, ce n'est pas intéressant.

Les candidats acheteurs recourent-ils à l'emprunt ?

Ont-ils donné des assurances de leur capacité à financer l'achat ?

Je suis plutôt porté à dire qu'avant le contrat personne n'est engagé et que vous pouvez encore donner la préférence à celui qui offre le plus mais c'est assez ambigu et vous risquez un litige avec l'acheteur évincé. Il ne faut jamais accepter une offre d'achat. Cela ne présente d'intérêt que pour l'acheteur et n'a que des inconvénients pour le vendeur. Mais ce qui est fait est fait.