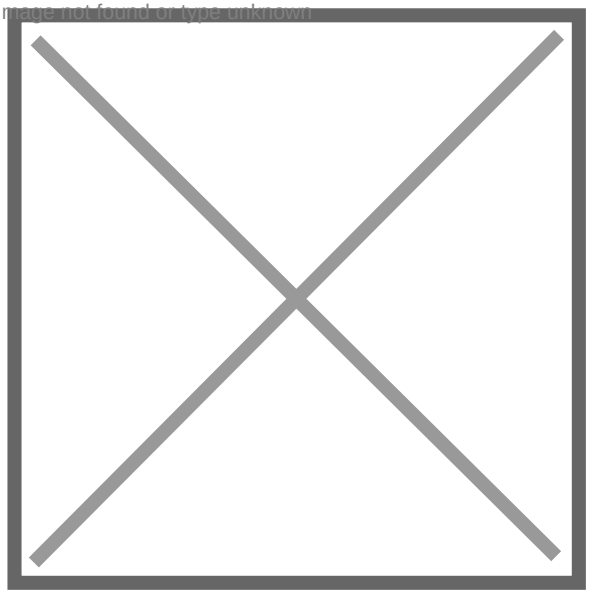
Image not found or type unknown



Recours contre le vendeur

Par **Aztec**, le **16/03/2018** à **13:19**

Bonjour,

Mon mari et moi étions sur le point de signer un compromis mercredi dernier pour l'achat d'une propriété quand le vendeur s'est rétracté la veille au soir pour vendre plus cher à une autre partie. J'ai reçu du vendeur une lettre dans laquelle il s'engage à la vente avec le prix de la maison et la liste des meubles contre lesquelles il voulait une somme au comptant. Il a même précisé ses coordonnées bancaires pour le transfert d'argent. Je sais que le compromis n'a pas été signé mais est-ce qu'il n'y a pas un engagement du vendeur envers l'acheteur ?
Il me semble que le vendeur ait déjà vendu sa propriété (en principe) à quelqu'un d'autre. Est-e que j'ai un recours ?

Je vous remercie d'avance de vos conseils.

Par **nihilscio**, le **16/03/2018** à **14:05**

Bonjour,

Le vendeur s'était effectivement engagé envers vous et vous avez un recours. Vous ne pouvez faire annuler la vente conclue et forcer le vendeur à vous céder le bien, mais vous pourriez obtenir des dommages et intérêts.

Par **Aztec**, le **16/03/2018** à **14:40**

Merci de votre réponse. La vente n'a pas encore été conclue.
Quelles sont mes options?
cordialement

Par **nihilscio**, le **16/03/2018** à **15:26**

Même si la vente n'est pas encore conclue, vous ne pourrez le forcer à signer un compromis avec vous. Mais vous pouvez exiger des dommages et intérêts pour rupture abusive de pourparlers.

Par **Aztec**, le **16/03/2018** à **15:29**

merci pour votre réponse
bon weekend

Par **Aztec**, le **16/03/2018** à **15:43**

Excusez mon ignorance mais comment je procède pour les dommages et intérêts?
(frais de deplacements en avion, hotel, location de voiture,frais d'avocat à l'etranger pour les procurations)

Est-ce que je dois prendre un avocat? (le coût serait encore plus élevé) ou une lettre que je produis? rien me dit qu'il va payer?
merci pour vos conseils

Par **nihilscio**, le **16/03/2018** à **15:56**

Pour commencer, vous lui exposez vos exigences dans une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ensuite, s'il ne répond pas favorablement, vous le faites assigner devant le tribunal par un huissier, soit le tribunal d'instance pour une demande n'excédant pas 10 000 €, soit le tribunal de grande instance pour une demande de plus de 10 000 €. Devant le TGI la représentation par avocat est obligatoire.

Par **Aztec**, le **16/03/2018** à **16:30**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

j'ai dépensé environ 600 euros, le cout d'un hussier et le recours au tribunal d'instance sera encore plus élevé
je suppose que c'est a moi de voir si ca en vaut la peine

merci encore

Par **Visiteur**, le **16/03/2018** à **23:19**

Bsr,
À lire

http://www.lefigaro.fr/immobilier/2011/10/28/05002-20111028ARTFIG00773-immobilier-une-promesse-de-vente-orale-engage-le-vendeur.php

Par **Aztec**, le **17/03/2018** à **07:30**

merci pour ca. C'est rassurant mais je me demande combien d'acheteurs qui ont été "gazumped" font recours à la loi.
Acheter est déja stressant. Entamer une procédure légale l'est encore plus.
Cela me dit d'envoyer cependant un recommandé au vendeur.
merci de vos conseils. Ca m'a remonté un peu le moral.

Par **morobar**, le **17/03/2018** à **09:15**

Bjr,
Vous pouvez effectivement contacter le vendeur, et lui indiquer que l'ouverture de poursuites en vue de l'obliger à respecter son engagement va bloquer la vente du bien la durée du procès (2 ou 3 ans) , qu'il finira par perdre en sus.

Par **nihilscio**, le **17/03/2018** à **10:57**

Il n'y avait pas encore d'engagement, le compromis n'ayant pas été signé, mais seulement des pourparlers à un stade avancé.

Ce qui peut être reproché au vendeur n'est pas un non-respect de son engagement, puisqu'il n'y avait pas d'engagement, mais une rupture brutale et abusive des pourparlers, c'est à dire une faute commise lors de négociations précontractuelles comme mentionné à l'article 1112 du code civil.

Exiger du vendeur des dommages et intérêts pour rupture brutale des pourparlers en cours n'aura aucune incidence sur la vente du bien qui ne pourra être bloquée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Aztec**, le **17/03/2018** à **11:50**

Merci a tous pour vos conseils.
J'ai contacté le vendeur pour dommages-interets mais J'aurai prefere acheter la maison
Toute cette experience m'a laisse avec un gout amer
bon weekend

Par **Tisuisse**, le **17/03/2018** à **15:53**

Bonjour Aztec,

Vous parlez de voyage en avion et de démarches depuis l'étranger, qu'est-ce à dire parce qu'il semblerai bien qu'il nous manque une précision. En effet, est-ce que vous vouliez acheter un bien à l'étranger, et vous résidez en France ? ou est-ce que vous êtes à l'étranger et vous voulez acheter un bien en France.

Selon la réponse à cette demande, nous vous dirons si les réponses précédentes restent valables ou non.

Par **morobar**, le **17/03/2018** à **16:22**

[citation]Il n'y avait pas encore d'engagement, le compromis n'ayant pas été signé, mais seulement des pourparlers à un stade avancé.
[/citation]
Non
Le vendeur a écrit accepter l'offre en détaillant le bien vendu et le prix en question.
Il ne s'agit pas d'une rupture de négociation, car la négociation est terminée, mais d'un défaut de signature.
On peut toujours espérer bloquer la vente, ou le faire croire car c'est plus que plausible.

Par **Aztec**, le **17/03/2018** à **17:32**

Nous habitons a l'etranger et souhaitons venir en France. Les procurations sont arrivees chez le notaire mercredi matin malheureusement le vendeur s'est retracte la veille au soir

Par **nihilscio**, le **17/03/2018** à **17:49**

[citation]Non
Le vendeur a écrit accepter l'offre en détaillant le bien vendu et le prix en question.
Il ne s'agit pas d'une rupture de négociation, car la négociation est terminée, mais d'un défaut

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de signature.
On peut toujours espérer bloquer la vente, ou le faire croire car c'est plus que plausible.[/citation]Eh si. Lisez l'article du Figaro Magazine mentionné ci-dessus par Pragma ainsi que l'arrêt de la cour de cassation du 18 octobre 2011, n° 10-22902.

Si le vendeur a écrit accepter l'offre en détaillant le bien vendu et le prix en question, il y aurait, en théorie, accord sur la chose et sur le prix et la vente serait parfaite. Cela permettrait à l'acheteur évincé de faire casser la vente conclue postérieurement avec un autre obliger le vendeur à finaliser avec lui.

Mais les choses ne se passent pas ainsi en matière de vente immobilière parce qu'une telle vente est complexe et ne peut être considérée parfaite à la suite de simples échanges succincts d'offre et d'acceptation de l'offre. A l'extrême rigueur, l'acheteur évincé pourrait revendiquer la vente à son profit mais sans aucune condition suspensive. Or la grande majorité des achats immobiliers se font avec emprunt et sous condition suspensive d'accord de prêt. De plus, le droit de rétractation dont dispose l'acheteur ne permet pas à ce dernier de prétendre que le vendeur est obligé alors que lui-même ne l'est pas. L'acheteur ne peut renoncer au droit de rétractation qui est d'ordre public. Aussi, en prétendant que le vendeur est obligé dès acceptation de l'offre d'achat et avant signature du compromis alors que lui-même n'est engagé qu'à l'issue du délai de rétractation qui ne commence à courir qu'à compter de la notification du compromis signé par les deux parties, l'acheteur prétend unilatéralement allonger ce délai au-delà de ce que lui accorde la loi, à son seul profit et au détriment du vendeur, ce qui n'est évidemment pas possible. De fait, la jurisprudence ne considère pas la vente parfaite dès acceptation de l'offre d'achat par le vendeur mais seulement à partir de l'instant où les deux parties ont signé le compromis. Tant que les deux parties n'ont pas signé le compromis, elles sont encore en phase de négociation, raison pour laquelle il ne peut y voir défaut de signature, ce qui, juridiquement, ne correspond à rien, mais, éventuellement, rupture abusive de pourparlers ce qui constitue une faute commise dans les négociations.

Reprenons l'arrêt du 18 octobre 2011.

Y a mis un bien en vente.
X a présenté une offre d'achat.
Y a accepté l'offre de X et les deux parties se sont entendues pour une date de signature de la réitération de l'acte de vente en la forme authentique
Y a finalement refusé de signer le projet de compromis, une autre offre d'achat plus intéressante lui ayant été présentée.
La cour d'appel a constaté une rupture abusive de pourparlers de la part de Y ayant causé à X un préjudice constitué par la déconvenue de ne pouvoir acquérir le bien qu'il convoitait.

Introduire une instance pour se faire attribuer des dommages et intérêts à la suite d'une rupture abusive de pourparlers ne permet pas de faire bloquer la vente en cours au profit d'un autre. Sur quels fondements juridiques un tel blocage serait-il possible ?

Par **Tisuisse**, le **17/03/2018** à **18:02**

Donc c'est un bien situé en France, le droit français s'applique et les réponses vous ont été

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

données précédemment.

Si le bien avait été situé à l'étranger et vous vivant en France, c'est la législation du pays étranger qui aurait été appliquée. C'est pourquoi je vous ai demandé cette précision, vous y avez répondu et je vous en remercie.

Par **Aztec**, le **17/03/2018** à **18:13**

Nous payons comptant.Le vendeur le sait et le notaire l'a mentionne aussi dans les procurations et le projet de compromis

Par **nihilscio**, le **17/03/2018** à **18:19**

Si vous voulez forcer la vente à votre profit, il faut agir devant le TGI avec représentation obligatoire par avocat. Je suis persuadé que l'avocat vous dissuadera d'intenter un tel recours perdu d'avance.

Si vous demandez des dommages et intérêts, il ne faut pas vous restreindre aux seuls frais engagés mais invoquer aussi le temps perdu et le préjudice moral de la déconvenue, soit beaucoup plus que les 600 euros que vous mentionnez.

Par **Aztec**, le **17/03/2018** à **18:27**

De ce fait je vais reconsiderer le cout de la compensation, je crois que c'est le plus sage. J'ai trouve ce forum tres interessant et je voudrais tous vous remercier pour vos conseils.
Si la chance tourne de notre cote dans cette affaire, je vous le ferai savoir la semaine prochaine.
bon weekend a tous et merci encore

Par **morobar**, le **17/03/2018** à **19:24**

En ce qui me concerne j'examinerai la possibilité de bloquer la vente par un référé devant le TGI.
Et peut-être ensuite, soit de négocier, soit de continuer sur le fond.

Par **Aztec**, le **17/03/2018** à **19:40**

Merci de vos conseils
comme je suis a l'etranger pour le moment, il m'est un peu difficile de tout organiser mais

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

j'essaie toujours de choisir l'option la plus sage et quand c'est juridique, il faut considerer le cout aussi
merci encore et bon weekend

Par **Aztec**, le **18/03/2018** à **10:33**

Bonsoir
Comment peut-on évaluer les dommages et intérêts pour préjudice moral?
Référence à l'article :
http://www.lefigaro.fr/immobilier/2011/10/28/05002-20111028ARTFIG00773-immobilier-une-promesse-de-vente-orale-engage-le-vendeur.php
merci d'avance

Par **nihilscio**, le **18/03/2018** à **10:46**

L'équivalent français de l'anglais *without prejudice* est *sous toutes réserves.*

Par **Aztec**, le **18/03/2018** à **10:56**

merci encore

Par **Aztec**, le **19/03/2018** à **20:38**

Bonsoir
Comment on evalue les dommages et interets pour prejudice moral?
Merci d'avance

Par **nihilscio**, le **19/03/2018** à **23:22**

On les évalue au doigt mouillé. Il n'y ni barème ni formule de calcul. Les avocats se renseignent sur ce qui a pu être accordé dans des affaire similaires.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés