



Vente en sci et validité d'offre d'achat

Par **Sushiben**, le 22/05/2011 à 11:04

Bonjour,

Je vends l'appartement dont je suis propriétaire avec mes parent en SCI. Je me suis mariée après mon achat, et mon mari n'est pas propriétaire de cet appartement.

Nous avons reçu il y a 3 semaines une offre d'achat que nous avons acceptée. Hors je m'aperçois aujourd'hui que cette offre ne comporte pas la situation exacte de l'appartement, juste l'adresse (mais ni l'étage, ni de quel appartement il s'agit sachant qu'il y a plusieurs appartements par palier, ni la superficie, ni le nombre de pièces, etc...). De plus, ma signature est apposée au bas de l'offre avec la mention bon pour accord, mais mon nom n'apparaît nulle part, et enfin mes parents n'ont pas signé cette offre. Mon mari doit apparemment être présent lors de la signature du compromis chez le notaire, car il s'agit de sa résidence principale, et je ne peux vendre sans son accord. Doit-il également signer l'offre d'achat ? Enfin, la validité de l'offre était d'une semaine, nous avons signé dans les temps, mais ne doit-il pas y avoir de date butoir pour la réalisation de la vente ? Aucun clause suspensive n'est indiquée, ni d'un côté ni de l'autre...

En bref, l'offre est-elle valide, et en cas de pb avec l'acheteur, pouvons nous nous rétracter en invoquant le vice de forme ?

Merci beaucoup

Par **edith1034**, le 22/05/2011 à 11:55

bonjour,

votre intervention appellent plusieurs questions

d'abord une offre d'achat acceptée ne vous engage en rien

seul le compromis de vente vous engage

pour tout savoir sur le compromis de vente

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

la signature valable de la SCI est celle du gérant mandaté par une AG

Pour tout savoir sur la SCI

<http://www.fbls.net/SCIINFO.htm>

POUR LE MARI IL A DROIT à RIEN puisqu'il n'est ni propriétaire ni locataire

Par **Sushiben**, le **22/05/2011** à **12:19**

Merci beaucoup pour votre réponse !!! Etes-vous professionnel de l'immobilier ou comme moi simple consommateur ?

Effectivement j'ai demandé hier à plusieurs responsables d'agence ce que valait l'offre d'achat, et ils m'ont tous dit que cela n'avait aucune valeur juridique... ce qui me laisse perplexe, c'est que tout ce que je lis sur le net à ce sujet contredit cette version... en effet, partout, je lis "l'acceptation de l'offre vaut compromis". Et passé le délai de rétractation de 7 jours, l'acquéreur est en droit de forcer la vente et d'obtenir des dommages et intérêts. D'où ma question...

D'autre part, si il n'y a pas eu de délibération de l'AG avant l'acceptation de l'offre d'achat, vous êtes d'accord avec moi pour dire que tous les membres de la SCI auraient dû signer ?

Ensuite selon vous peut-on avancer qu'aucun nom des vendeurs n'apparaissant sur l'offre et que la description et la situation précise du bien n'étant pas détaillées, nous avons le droit la considérer comme nulle ?

En ce qui concerne mon mari, je suis d'accord avec vous, pourtant le notaire requiert sa signature au titre que nous nous sommes mariés depuis que j'ai acheté l'appartement et que je ne peux vendre la résidence principale du couple sans l'accord des 2 parties... c'est pour cette raison que je me demandais si il aurait également dû signer l'offre d'achat...

Par **edith1034**, le **22/05/2011** à **17:20**

bonjour,

les sites internet que vous rapportez concernent les anciennes lois

maintenant une vente immobilière est devenu plus technique, il y a à la charge du vendeur toutes les expertises à faire

de plus, une acceptation d'offre pour sans nom des vendeurs ne vaut rien

le vendeur c'est la SCI

ET NON VOUS MÊME et tous les associés doivent signer s'il n'y a pas d'AG

cette réponse concerne le dernier élément du notaire

la loi invoquée par le notaire existe bien et la difficulté est que la SCI selon vos dires semble être familiale.

Le notaire veut donc prendre une sécurité en l'absence de jurisprudence de la Cour de Cassation sur le sujet.

Par **vanceslas**, le **22/05/2011 à 18:01**

Bonjour une offre d'achat engage le vendeur si cette offre est bien rédigé : désignation du bien adresse ,prix, état civil du vendeur, voir le financement de l'acquéreur s'il décide d'acheter à l'aide d'un prêt si rien n'est stipulé à ce sujet vous pourrez refuser cette condition suspensive à votre acquéreur lors de la reitération de cette offre par un compromis il y a donc accord sur la chose et sur le prix bien sur il faut que tout les propriétaires signent . Votre mari ne peut pas vous empêchez de vendre mais il doit signer l'acte notarié , en effet le bien constitue sa résidence principale voir le domicile familial. Néanmoins une offre bien rédigée est difficilement opposable juridiquement à un vendeur qui ne voudrait pas y donner suite d'autant que dans votre cas vos parents n'ont pas signés

Par **Sushiben**, le **22/05/2011 à 18:14**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Effectivement, sur cette offre signée de moi seule alors que le bien appartient à la SCI et qu'il n'y a pas eu de délibération préalable, il n'y a ni état civil des vendeurs, ni condition suspensive de l'obtention de prêt par les acquéreurs. De plus il y a plusieurs appartements en vente dans mon immeuble, et l'offre ne mentionne pas que c'est le mien qui est concerné.

Excusez moi mais je n'y connais rien en langage juridique, pouvez vous m'expliquer votre dernière phrase "Néanmoins une offre bien rédigée est difficilement opposable juridiquement

à un vendeur qui ne voudrait pas y donner suite d'autant que dans votre cas vos parents n'ont pas signés " ?

Par **vanceslas**, le **22/05/2011** à **20:56**

Bonsoir si vous ne voulez pas donner suite à cette offre l'acquéreur pourrait difficilement vous ennuyer avec une simple offre fut-elle rédigée correctement et signée de toutes les parties.
Bonne semaine