



Refus de signer le compromis par le vendeur

Par **Laure1989**, le **29/09/2020** à **09:36**

Bonjour,

Nous sommes les acquéreurs dans cette affaire, nous avons fait une offre d'achat pour une maison le 26/08/2020 qui a été signée, datée et acceptée "bon pour vente" par les propriétaires. Suite à cela, nous avons tous convenu à l'oral de signer l'avant-[contrat](#) en date du 26/09/2020, avec les diagnostics de faits la même semaine avant de signer. Le 21/09/2020 on reçoit l'appel de l'agent qui nous dit que les proprios veulent se désister de la vente parce qu'ils ne trouvent pas d'autre maison à acheter et que le délai des 3 mois les effraie. On a donc indiqué à l'agent (qui ne connaît pas les [lois](#) visiblement) que les vendeurs ne pouvaient pas se retirer de la vente et que l'offre d'achat était parfaite (ultra exhaustive sur le prix, la définition du bien etc). Il leur a donc indiqué ceci et depuis ils refusent catégoriquement de signer l'avant-contrat, ils font l'autruche tant qu'ils n'ont pas trouvé une autre maison par sécurité. Le 28/09/2020 nous leur avons directement fait un mail, très courtois où nous leur proposons de rajouter 2 mois de plus sur l'avant-contrat afin de leur laisser 5 mois mais qu'en parallèle plus le temps passe et plus ils nous portent préjudice, ce contre quoi on peut les poursuivre. Aucune réponse de leur part. Ma question est donc, que devons-nous faire ? Passer par un [avocat](#) et forcer la vente malgré l'absence de date de signature sur l'offre ? Nous avons déjà perdu 1 mois. Merci d'avance, nous refusons de lâcher cette maison :)

Par **nihilscio**, le **29/09/2020** à **11:30**

Bonjour,

Vous pouvez essayer. Du fait de son droit de rétractation, celui qui émet une offre d'achat ne s'engage à rien. N'étant pas engagé, peut-il prétendre que l'est celui qui y a répondu ?

Par **Lag0**, le **29/09/2020** à **11:57**

Bonjour [nihilscio](#),

En fait, tout est dans la rédaction de l'offre d'achat contresignée par le vendeur. Il y a de nombreuses jurisprudences à ce sujet. Si l'offre d'achat est bien rédigée avec tous les éléments nécessaires, le vendeur qui la contresigne est engagé et doit poursuivre la vente, mais si certains éléments essentiels manquent, il peut se dédire. Donc c'est au cas par cas...

Par **nihilscio**, le **29/09/2020** à **12:03**

Il y a beaucoup de jurisprudence mais toutes sur des cas tordus. Je n'en connais pas qui conclue à une vente forcée sur un cas simple et similaire à celui qui nous est présenté et qui est très fréquent. Ou plutôt, j'en ai trouvé une : un arrêt rendu vers 1960 portant sur un terrain agricole.

Par **goofyto8**, le **29/09/2020** à **14:05**

bonjour,

[quote]

Passer par un [avocat](#) et forcer la vente malgré l'absence de date de signature sur l'offre ?

[/quote]

Non , tant que la promesse de vente n'est pas signée vous ne pouvez pas contraindre le vendeur à vendre.

Vous pouvez juste l'empêcher de vendre à quelqu'un d'autre à un autre prix.

Mais s'il reste propriétaire en se retractant vous ne pourrez rien faire.

Par **Lag0**, le **29/09/2020** à **15:05**

[quote]

Non , tant que la promesse de vente n'est pas signée vous ne pouvez pas contraindre le vendeur à vendre.

[/quote]

Ce n'est pas exact, voir mon message précédent. Si l'offre d'achat contre-signée par le vendeur est correctement rédigée, le vendeur ne peut pas se rétracter.

Voir par exemple : <https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/acheter/le-vendeur-contresigne-l-offre-d-achat-est-il-oblige-de-vendre-article-1750.html>

Par **nihilscio**, le **29/09/2020** à **17:59**

[quote]

Il a été jugé qu'une offre très complète précisant le montant du dépôt de garantie, le délai pour signer l'avant contrat, les conditions de financement, la durée de validité de l'offre **engageait définitivement le vendeur** qui l'avait contresigné.

(<https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/acheter/le-vendeur-contresigne-l-offre-d-achat-est-il-oblige-de-vendre-article-1750.html>)

[/quote]

Dans ces conditions on a bien à faire à une proposition d'un véritable avant-contrat et la vente est parfaite dès qu'elle est signée par les deux parties.

Mais s'il s'agit d'une offre qui tient en deux lignes et que le vendeur a malencontreusement contresignée, c'est beaucoup plus douteux.