



Vente en indivision offre acceptée

Par **Gunnm74**, le 11/07/2024 à 19:12

Bonjour, un propriétaire a signé un mandat de vente exclusif et ensuite une offre d'achat. Il a omis de préciser que le bien était en indivision. L'agence a demandé l'acte de propriété mais il a prétexté que tout était déjà chez notaire.

Sa femme (indivisaire) a eu connaissance de ces informations par son notaire. Et elle refuse catégoriquement non pas la vente mais le prix de l'offre.

Quels sont les recours pour les acquéreurs? Peut on forcer la vente ? Le mandat et l'offre sont t'ils caducs ? Quel est la responsabilité de l'agence et du vendeur?

Merci beaucoup.

Par **Pierrepauljean**, le 11/07/2024 à 19:23

bonjour

l'agence devait obtenir le mandat de tous les indivisaires

à défaut le mandat n'est pas valable

les acquéreurs ne peuvent pas "forcer la vente" sauf à accepter le prix exigé par tous les indivisaires

Par **Isadore**, le 11/07/2024 à 19:31

Bonjour,

[quote]

Peut on forcer la vente ?

[/quote]

Si l'épouse ne s'est engagée en aucune façon, non. On ne peut pas la forcer à vendre son bien à un prix qui ne lui convient pas. De toute façon, forcer une vente immobilière même avec une "offre d'achat" acceptée dans les règles n'est pas évident. Il faut que ce soit une vraie offre d'achat au sens juridique, qui ait les caractéristiques d'un contrat. Il faut aussi être

prêt à affronter des années de procédure judiciaire et à payer un avocat.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040891

[quote]

L'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation

[/quote]

[quote]

Le mandat et l'offre sont-ils caducs ?

[/quote]

Ils ne sont pas valables s'ils ne sont pas signés par l'ensemble des propriétaires (sauf si l'épouse avait donné mandat à son mari pour la représenter).

[quote]

Quelle est la responsabilité de l'agence et du vendeur ?

[/quote]

Si l'agence ne savait pas que le vendeur était en communauté ou en indivision sur le bien, elle n'a pas de responsabilité. De toute façon elle ne doit rien au candidat acquéreur.

Le candidat à l'acquisition, s'il peut prouver un préjudice, pourrait envisager de demander une compensation, mais le montant risquerait de ne pas couvrir le prix de l'avocat.

Vous êtes qui ? L'épouse, le mari, l'agent, plus probablement le candidat acquéreur au vu de vos questions ?

Si vous êtes l'acheteur, demandez à l'épouse combien elle en veut ou passez au bien suivant.