



Le vendeur a accepté 2 offres: problème?

Par rs10

Bonjour a tous,

Je suis nouveau sur ce forum. J'espere y trouver reponse a mon probleme, et vous remercie d'avance pour votre participation.

Le 31/10, ma soeur et moi avons envoye par mail une offre d'achat d'une maison a son proprietaire.

Le jour meme, il nous a repondu par mail qu'il etait d'accord et qu'il l'acceptait.

Nous etions en recherche de financement depuis des semaines, c'est complique en ce moment.

Le jeudi 09/10, il nous informe que son agent immobilier a une personne interessee. Nous lui disons que le sommes toujours et que nous attendons des reponses de plusieurs banques.

Le vendredi 10/10, il nous informe avoir donne le feu vert a son agent immobilier pour l'autre offre. Nous le rappelons, il nous dit que ca devient long. Nous l'informons qu'on est proche du but. Il nous demande de lui renvoyer un mail, ce que nous faisons afin de reaffirmer notre offre.

N'ayant pas de reponse, nous lui demandons des nouvelles le mardi 14/11. Il nous repond le mercredi 15/11 qu'on peut prendre contact avec son agent immo et nous communique les cooronnes de son notaire. Nous faisons un mail le mercredi soir a l'agent.

Le jeudi 16/11 soir, l'agent nous appelle pour nous signaler qu'il est trop tard car il a une offre ecrite signee du proprietaire. Nous essayons de defendre notre cause mais il reste ferme. Nous appelons le proprietaire ensuite et il nous explique qu'il ne pouvait plus attendre et que l'autre acheteur a un meilleur dossier. Bref, c'est rapé.

Voici nos questions, svp:

- notre offre par mail et acceptee est-elle recevable?
- si oui, celle de l'autre acheteur est donc de facto "illicite" compte tenu que le proprietaire a accepte notre offre, qui inclue d'ailleurs une clause suspensive d'obtention de pret. N'est-ce pas?
- y a-t-il un "recours" pour invalider l'autre offre sans demarches juridiques? Le notaire peut-il par exemple statuer en disant qu'elle n'est pas licite du fait de la presence d'une autre offre acceptee auparavant?
- l'autre acheteur aurait-il un recours contre le proprietaire, meme si son offre est illicite?

Le proprietaire est une connaissance a qui nous ne souhaito.s pas d'ennuis. Mais, nous nous sommes faits passer devant de maniere un peu injuste nous trouvons, donc nous souhaitons savoir ce qu'il devrait se passer dans pareille situation?

Merci de m'avoir lu. Merci pour vos reponses.

Par morobar

Bjr,
y a-t-il un "recours" pour invalider l'autre offre sans demarches juridiques?

Non

Le notaire peut-il par exemple statuer en disant qu'elle n'est pas licite du fait de la presence d'une autre offre acceptee auparavant?

Le notaire n'est ni juge ni cow-boy.

En fait votre offre ne vaut pas un clou, c'est une part de negociation et c'est tout.

Cee qui importe est la signature du compromis.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous voulez soutenir que votre offre acceptée engageait le vendeur, il va vous falloir un avocat et une procédure judiciaire. Et autant vous dire que ce n'est pas gagné d'avance, la jurisprudence n'est pas sans équivoque.

[url=https://www.village-justice.com/articles/offre-vente-acceptee-vendeur-peut-retracter,36515.html]https://www.village-justice.com/articles/offre-vente-acceptee-vendeur-peut-retracter,36515.html[/url]

[url=https://www.hosman.co/blog/vendeur-retractation-offre-achat]https://www.hosman.co/blog/vendeur-retractation-offre-achat[/url]

Il aurait fallu signer un avant-contrat (compromis) pour sécuriser la transaction.

La seule chose que pourrait éventuellement faire un notaire, c'est bloquer la transaction le temps qu'un juge statue. Et franchement il vous faudrait :

- obtenir les coordonnées du notaire qui sera chargé de la vente
- avoir déjà engagé la procédure, il ne va pas empêcher une transaction simplement sur vos affirmations

Il n'est pas évident que la transaction soit annulée si vous aviez gain de cause, le juge pourrait simplement vous accorder un dédommagement.

Si jamais la vente était annulée, l'acheteur aurait bien sûr la possibilité de se faire dédommager par le vendeur. Son offre n'était en aucun cas "illicite". Ce qui serait illicite, ce serait éventuellement la vente faite à cette personne. Cette dernière est totalement innocente, si elle est privée de son achat par une faute du vendeur elle aurait bien sûr droit à une juste indemnisation.

Seul un juge a le pouvoir de constater la nullité d'un contrat légalement formé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans le contexte, l'acceptation des offres par le vendeur s'interprète bien plus comme une acceptation d'entrer en pourparlers que comme une offre de vente ferme et je rejoins morobar : votre offre ne vaut pas un clou.

Le 9 novembre, le vendeur vient aux nouvelles, vous lui répondez que vous attendez des réponses. C'est manifester que vous n'êtes pas encore prêt à contracter, ce qui n'est pas cohérent avec une offre d'achat.

Une vente immobilière est une affaire complexe qui passe par un avant-contrat relativement complexe accompagné de volumineuses annexes.

Quand on est véritablement décidé à acheter, on propose d'établir un contrat complet, ce que vous n'avez pas fait. Vous avez au contraire passé une quinzaine de jours à consulter des banques et fait patienter le vendeur. Les banques se consultent avant et, lorsqu'on est sûr de ses capacités à emprunter, on s'engage sérieusement par un contrat sérieux.

Il est illusoire de penser que le propriétaire a une obligation à vous vendre à la suite des simples échanges de courriers électroniques que vous évoquez.

Seul un juge a le pouvoir de constater la nullité d'un contrat légalement formé.

Mais aussi seul un juge a le pouvoir de décider qu'un échange litigieux a la qualité d'un contrat légalement formé qui fait la loi entre les parties.

Par rs10

Merci pour vos retours.

Cependant, nous ne comprenons pas une chose: si notre offre ne vaut rien, l'offre de l'autre acheteur non plus.... ?

Il est indiqué partout qu'une offre acceptée engage le vendeur. Certes, seul le compromis est le seul acte engageant pour les 2, mais dans ce cas aucune offre n'est "prioritaire" sur l'autre....

Le vendeur, qui a donc accepté 2 offres, peut-il choisir encore à ce stade?

Qu'en pensez-vous?
Merci.

Par CToad

Bonjour

Vous n'avez qu'un mail. L'acheteur a une offre acceptée et signée par le vendeur.
Tant que vous n'avez pas une signature vous n'avez rien.

Cordialement

Ctoad

Par Nihilscio

Il est indiqué partout qu'une offre acceptée engage le vendeur.
Il faut se méfier de ce qu'on lit partout qui est souvent très approximatif.

L'offre acceptée scelle un contrat mais encore faut-il qu'il s'agisse réellement d'une offre telle que mentionnée à l'article 1114 du code civil : 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.

Dans le contexte que vous exposez, on voit mal la volonté d'être engagé. Vous faites savoir au vendeur que vous souhaiteriez acheter mais que vous devez d'abord consulter votre banque et vous le faites patienter pendant quinze jours. La volonté exprimée par une telle offre est d'autant plus douteuse que l'acheteur bénéficie d'un droit de rétractation qui lui permet de lancer des offres à la légère sans prendre aucun risque.

Dans ce contexte, il s'agit plutôt de pourparlers pré-contractuels qui font l'objet des articles 1112 à 1112-2.

Par rs10

Il n'y a rien de douteux.

Nous avons fait une offre dans le respect de la réglementation, avec les mentions obligatoires habituelles, et en précisant les clauses suspensives habituelles également. D'ailleurs, les mêmes clauses qui auraient été incluses dans le compromis et dont nous avons déjà évoquées avec le vendeur verbalement.

Il ne faut pas voir de malhonneteté dans notre démarche, enfin.

L'offre sert à expliquer au vendeur ce qu'on propose, afin qu'il puisse justement l'accepter en toute connaissance de cause... non?

Et puis, ce qui est lu partout, c'est tout de même sur des sites il nous semble professionnels. Nous sommes avisés tout de même.

Merci quand même.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous pourriez reproduire le mail d'offre d'achat envoyé (en anonymisant).
Pour qu'on puisse tenter une analyse au regard du 1114.

Par rs10

Voici le contenu de l'offre:

Monsieur XXXXXX
X rue XXXXX

XXXXX XXXXX
Madame XXXXX
X rue XXXXXXX
XXXXX XXXXX

Monsieur XXXXX XXXXX
XX rue XXXXXXX
XXXXXX
XXXXX XXXXXXX

XXXXXXXX, le 24 octobre 2023

OBJET : Offre d'achat de votre bien immobilier de XXXXXXX

Cher Monsieur XXXXXXX,

A la suite notre échange téléphonique, nous souhaiterions faire une proposition d'achat de votre bien situé à XXXXXXX.
Les soussignés :

- Monsieur XXXXX XXXXX, né le XX/XX/XXXX, domicilié XX rue XXXXXXX XXXX à XXXXXXX
- Madame XXXXX XXXXX, née le XX/XX/XXXX, domiciliée XX rue XXXXXXX à XXXXXXX

vous soumettent une offre d'achat concernant le bien suivant :

- Type de bien : Maison individuelle
- Lieu du bien : XX rue XXXXX à XXXXX (xxxxx)
- Superficie : XXm² environ, dont véranda de XXm² environ

aux conditions suivantes :

- Prix : XXXXXXX euros (xxxxx xxx xxx xxxx euros), hors frais de notaire.
- Paiement : le montant sera versé dans son intégralité le jour de la signature de l'acte authentique auprès du notaire de votre choix.
- Financement : emprunt bancaire sans apport.
- Conditions suspensives : obtention du(des) prêt(s) destiné(s) au financement, absence de servitude grevant le bien ou en affectant son utilisation ou sa propriété, la vie des acquéreurs susmentionnés.

Nous vous informons que nous pourrions nous substituer à un tiers. Ainsi, la vente authentique pourra être effectuée au profit de toute personne physique ou morale, librement désignée par nous.

Dans le cas où vous accepteriez notre offre, vous voudrez bien nous le faire savoir par l'un des moyens suivants : courriel ou lettre recommandée avec avis de réception.

De notre côté, nous vous tiendrons informé dès que nous aurons obtenu réponse des établissements bancaires qui étudient actuellement notre demande de financemen.
Nous nous entretiendrons ensuite par téléphone afin de convenir des modalités de mise en ?uvre de la signature du compromis, puis en dernier lieu de l'acte authentique.

Nous vous prions de croire, Monsieur XXXXXXX, en notre profond respect.

Monsieur Madame
XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXX

Par Nihilscio

Bonjour,

Je n'ai pas dit qu'il y avait malhonnêteté mais indécision.

S'il n'y a rien de douteux, que mon analyse est erronée et que vous êtes déterminé, alors, si vous êtes cohérent, il vous faut prendre un avocat et ne pas en rester à une discussion sur un forum avec des anonymes. Ce ne sont pas les participants anonymes à cette discussion qu'il faut convaincre c'est le vendeur qui veut vous évincer ou le tribunal qui a le pouvoir d'empêcher qu'il vous évince.

Nous nous entretiendrons ensuite par téléphone afin de convenir des modalités de mise en ?uvre de la signature du compromis.

Pourquoi un compromis ?

Soit la vente est parfaite et il n'y a plus besoin de compromis, vous pouvez passer directement à l'acte authentique, soit

la vente n'est pas parfaite et vous n'en êtes encore qu'au stade des négociations.

Par Rambotte

Ce qui n'empêche pas de préciser son avis au regard du texte de l'offre d'achat. J'ai l'impression qu'il manque l'affirmation de se considérer comme engagé en cas d'acceptation (et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation). Je note aussi le conditionnel "nous souhaiterions faire une proposition".

Le texte précis de la réponse par courriel pourrait aussi être utile (et je pense que devant le tribunal, tous ces éléments seraient présentés, pour statuer sur la formation du contrat).