



Question immobilier : obligation du vendeur

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai mis en vente mon appartement dans deux agences en mandat simple.

J'ai signé ces deux mandats pour un prix de vente de 520 000e en Décembre

Après deux mois en ligne, nous décidons avec ma femme de baisser le prix et j'informe par mail les agences decision pour un nouveau prix de vente de 485 000e, plus conforme au marché. Aucun avenant au mandat signé pour 520k? n'est signé avec aucune des deux agences.

La première agence m'adresse par téléphone l'assurance d'une offre ferme à 480 000e soit 5 000e en dessous du prix convenu et présenté. Aussitôt informée, la seconde agence trouve dans les deux heures une offre au prix et me fait envoyer un télégramme par téléphone dans la foulée pour me dire qu'elle dispose d'une offre au prix du mandat.

Bien entendu le premier offrant à 480k? décide de s'aligner sur l'offre au prix.

Je n'ai pour l'heure rien contresigné, ni signé aucune promesse de vente. Je dis au deux agences que je choisirai l'acheteur sur des critères de solidité du dossier afin d'éviter la rétractation ou des réserves trop importantes sur le financement ou la revente préalable d'un bien.

La deuxième agence prétend que je suis contraint d'accepter leur proposition car c'est la première au prix du mandat (que je n'ai pas signé à ce prix d'ailleurs ...)

Mes questions:

- suis je libre de choisir l'acquéreur ?
- le premier acheteur potentiel à me donner une proposition au prix affiché peut il se retourner contre moi ?
- l'agence qui a proposé la première offre au prix affiché peut elle se retourner contre moi ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bien entendu le premier offrant à 480k? décide de s'aligner sur l'offre au prix.

Je n'ai pour l'heure rien contresigné, ni signé aucune promesse de vente. Je dis au deux agences que je choisirai l'acheteur sur des critères de solidité du dossier afin d'éviter la rétractation ou des réserves trop importantes sur le financement ou la revente préalable d'un bien.

La deuxième agence prétend que je suis contraint d'accepter leur proposition car c'est la première au prix du mandat (que je n'ai pas signé à ce prix d'ailleurs ...)

Mes questions:

- suis je libre de choisir l'acquéreur ?
- le premier acheteur potentiel à me donner une proposition au prix affiché peut il se retourner contre moi ?
- l'agence qui a proposé la première offre au prix affiché peut elle se retourner contre moi ?

La deuxième agence immobilière a bien raison: C'est le premier acquéreur qui présente une offre "au prix" qui l'emporte. Ceci étant justifié par le fait que théoriquement, un contrat de vente est parfait dès lors qu'il y a accord des parties sur la chose et sur le prix.

Dès lors, à partir du moment où le bien est présente à un prix quelconque, le contrat de vente va "in abstracto" se former avec le premier acquéreur désireux d'acquérir le bien à ce prix là.

Si vous refusez de signer avec ce second acquéreur, ce dernier peut engager votre responsabilité pour faute et l'agence pourrait également réclamer son droit à commission.

Très cordialement.