



Vente immobilière et sélection de l'offre

Par Visiteur

J'ai mis en vente ma propriété par agence immobilière.
j'ai eu plusieurs offres d'achat; suis-je libre de choisir
l'offre quelle que soit la date ou le montant?

Par Visiteur

Bonjour,

Non, pas tout à fait.

Vous n'avez pas la possibilité de refuser une offre d'achat dès lors qu'elle correspond à l'offre de vente.
En revanche, vous pouvez rejeter toutes les offres qui sont inférieures à votre offre de vente.

Le contrat de vente est conclu avec le premier acheteur qui a proposé un prix conforme au prix de vente.

Ainsi par exemple, Si vous vendez votre bien 300 000 euros,

que le 1 janvier, un acheteur vous propose 300 000 euros et que le 2, un autre acheteur vous en propose 310 000, vous
avez l'obligation d'accepter la première offre.

En revanche si, dans le même cas de figure, le premier acheteur ne vous a proposé que 290 000, vous pouvez tout à
fait accepter la seconde offre.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour la réponse;
mais c'est plus compliqué= j'ai dit à l'agence que je ne
voulais plus vendre par son intermédiaire et lui ai réglé les honoraires d'agence tout en refusant l'offre de vente
conforme. parceque mon voisin mitoyen et agriculteur
s'est entretemps porté acquéreur (il n'a rien à voir avec l'agence). puis je accepter son offre même à prix inférieur,
.merci

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Si l'agence n'avait aucune clause d'exclusivité (point important), que l'agriculteur a accepté l'offre avant que l'agence
immobilière ne vous informe qu'une personne s'était portée acquéreuse, c'est l'agriculteur qui est prioritaire.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour
l'agence n'avait aucune exclusivité
j'ai refusé l'offre de l'agence et déclaré ne plus vouloir vendre et j'ai payé les honoraires d'agence;
puis environ 2 semaines plus tard, mon voisin s'est porté acquéreur sans jamais avoir eu de contacts avec l'agence

ai -je le droit d'accepter son offre qui a ma préférence(malgré un montant inférieur).
merci.

Par Visiteur

Bonjour.

Avant de répondre à cette question: puis environ 2 semaines plus tard, mon voisin s'est porté acquéreur sans jamais avoir eu de contacts avec l'agence
ai -je le droit d'accepter son offre qui a ma préférence(malgré un montant inférieur).

Il est primordial de connaître les suites de cette histoire: j'ai refusé l'offre de l'agence et déclaré ne plus vouloir vendre et j'ai payé les honoraires d'agence;

Techniquement parlant, vous n'aviez pas le droit de refuser l'offre qui vous avez été formulée. En effet, il est juridiquement condamnable de refuser une offre d'achat qui correspond à votre offre de vente.

La personne qui avait fait une offre est en droit de vous demander des dommages et intérêts.

Mais cette disposition relève de la théorie. En pratique, très rare sont les personnes qui assignent un vendeur qui aurait refusé leur offre.

Dès lors, avant de pouvoir conclure tranquillement la vente avec l'agriculteur, il serait intéressant de connaître la position de la personne qui avait fait une offre.

Avez vous eu de ses nouvelles depuis votre refus? Pensez vous que cette personne serait susceptible de vous poursuivre en justice si vous concluez la vente avec l'agriculteur?

Quelle a été la position de l'agence?

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse

l'agence s'est bornée à me réclamer ses honoraires et je l'ai donc réglée

l'acheteur s'est directement manifesté à moi après avoir appris que je vendais à mon voisin agriculteur. Il tient à acquérir mon bien et veut faire des "démarches" dans ce sens ;il est assez remonté mais je ne veux pas lui vendre ma propriété; que puis je faire? monter le prix de vente à l'agriculteur pour qu'il devienne prioritaire? ou lui louer la propriété pour qu'il ait un droit de préemption?

encore merci

Par Visiteur

Bonjour,

Domage que l'acquéreur le prenne de cette façon.

monter le prix de vente à l'agriculteur pour qu'il devienne prioritaire?

Malheureusement impossible. Le premier acquéreur a accepté une offre ferme et précise de votre part. Vous ne pouvez plus augmenter le prix.

ou lui louer la propriété pour qu'il ait un droit de préemption?

Impossible non plus. Vous ne pouvez pas louer un bien qui appartient théoriquement désormais au premier acquéreur.

Dès lors, si vous refusez de vendre au premier acquéreur, vous vous exposerez à une assignation en justice de sa part, en vue d'obtenir des dommages et intérêts.

Désolé.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Eh bien c'est pas simple !
est-il alors possible de renoncer tout simplement à toute vente et garder ma propriété, aucun acheteur n'ayant versé d'acompte?

Par Visiteur

Bonjour,

Je ne crois pas que cette solution soit légitime. Si vous refusez la vente, l'acquéreur pourra vous attaquer en raison du retrait abusif de l'offre d'achat.

Si vous voulez éviter les ennuis, je vous conseille vivement de vendre votre bien à cet acquéreur, malheureusement.

Cordialement.

Par Visiteur

C'est pas de chance pour moi.
comme je ne veux absolument pas vendre au premier au premier acheteur qui m'est particulièrement antipathique, pouvez-vous me donner un aperçu de ce que pourraient être les montants des dommages et intérêts? (prix agence= 215 000 euros dont 10 000euros d'honoraires inclus)
encore merci

Par Visiteur

Monsieur,

La jurisprudence en la matière est quasiment inexistante. Difficile de donner précisément un ordre de grandeur.

D'autant plus difficile à chiffrer que les dommages et intérêts sont égales au préjudice souffert par celui qui aurait dû acquérir; Tout dépend donc l'étendu du préjudice dont l'acquéreur va se prévaloir, ce à quoi le juge va peut être ajouté le remboursement des frais de justice (articles 695 et 700 du Code de procédure civile).

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

j'ai une autre précision à signaler pour le cas où cela pourrait jouer en ma faveur= j'ai signé le refus de vente au premier acheteur le 16 octobre 2008; ce dernier m'a relancé (par téléphone) le 4 janvier 2009 pour protester. est-ce qu'il y a un délai au bout duquel je retrouve ma liberté de vendre à un autre?
merci

Par Visiteur

Bonjour,

En dehors du délai légal de prescription de 5 ans, il n'existe aucun délai particulier imposant au primo acquéreur d'agir à bref délai afin de contester le refus de vente.

Désolé.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
sur le mandat non exclusif de l'agence le montant contractuel demandé pour la vente est de 220 000 ? (dont 15 000 ? d'honoraires d'agence). Le primo acquéreur dont j'ai refusé l'offre avait signé une offre de 215 000 ? (l'agence ayant unilatéralement baissé ses honoraires)
ce détail me permet-il de refuser la vente?
merci

Par Visiteur

Bonjour,

L'argument est louable et pertinent mais j'ai des doutes quant à sa recevabilité.

Le droit ne se préoccupe guère des frais d'agence. Vous faites une offre à 220 000 euros, sous entendu 205 000 euros plus frais d'agence. L'offre de l'acquéreur respecte ces critères.

Bien cordialement.