



Offre d'achat d'une maison sur un site de notaire

Par Visiteur

J'ai trouvé sur le site des notaires du département une maison à acheter qui me conviendrait. J'ai envoyé un email au notaire en demandant des précisions sur ce bien ainsi que des photos et de me proposer un rendez-vous pour visiter cette maison ; le négociateur de l'Etude m'a joint téléphoniquement pour me dire qu'il n'envoyait pas de photos car " cela touchait à l'intimité des vendeurs" (sic) mais qu'il avait des plans de la maison qu'il allait m'envoyer et qu'il me rappellerait pour me dire quand on pourrait organiser une visite sur place.

10 jours plus tard sans réponse du notaire (ni envoi des plans promis, ni fixation d'une date de visite), j'ai contacté une agence de la région avec laquelle j'avais déjà visité d'autres maisons ; cette agence est allé rencontrer les propriétaires et leur a demandé s'ils étaient d'accord pour qu'elle se charge de la vente de leur maison, ce qu'ils ont accepté (verbalement, car le mandat de vente qui devait être signé lors de la visite de la maison, ne l'a finalement pas été, vu la suite des événements -cf ci-après) et un rendez-vous a été pris pour une visite qui a eu lieu le Vendredi 7 Mai dernier.

Au terme de la visite les vendeurs nous ont informé qu'ils pensaient que le notaire s'était trompé dans l'estimation de leur maison et qu'ils espéraient la vendre beaucoup plus cher (ayant parait-il une offre à 350.000 ?) ; devant cette attitude pour le moins surprenante, nous sommes repartis sans autre forme de procès !? Sur les conseils de l'agence (nous avons fait une proposition d'achat à 310.000 ? tel que demandés dans l'annonce du notaire (pièce jointe) ; l'agence a été remettre, en mains propres, cette offre aux vendeurs il y a 8 jours en précisant qu'ils avaient la possibilité de faire une contre-offre et manifestement ces derniers ne réagissent pas ou du moins cherchent à gagner du temps. Cette maison nous intéresse et nous souhaiterions l'acquérir ; toutefois nous pensons que le prix de 350.000 ? est exagéré mais nous sommes prêts à augmenter notre offre jusqu'à 330.000 voir 340.000 ??. Ma question est la suivante, comment procéder aujourd'hui sachant que l'agence qui a remis notre offre ne détient pas de mandat de la part des vendeurs et que le notaire a un mandat pour 310.000 ? (du moins c'est ce que vois encore ce matin sur le site des notaires, pour faire une offre opérante, alors que ce notaire n'a pas donné suite à ma première demande.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Au terme de la visite les vendeurs nous ont informé qu'ils pensaient que le notaire s'était trompé dans l'estimation de leur maison et qu'ils espéraient la vendre beaucoup plus cher (ayant parait-il une offre à 350.000 ?) ; devant cette attitude pour le moins surprenante, nous sommes repartis sans autre forme de procès !? Sur les conseils de l'agence (nous avons fait une proposition d'achat à 310.000 ? tel que demandés dans l'annonce du notaire (pièce jointe) ; l'agence a été remettre, en mains propres, cette offre aux vendeurs il y a 8 jours en précisant qu'ils avaient la possibilité de faire une contre-offre et manifestement ces derniers ne réagissent pas ou du moins cherchent à gagner du temps. Cette maison nous intéresse et nous souhaiterions l'acquérir ; toutefois nous pensons que le prix de 350.000 ? est exagéré mais nous sommes prêts à augmenter notre offre jusqu'à 330.000 voir 340.000 ??. Ma question est la suivante, comment procéder aujourd'hui sachant que l'agence qui a remis notre offre ne détient pas de mandat de la part des vendeurs et que le notaire a un mandat pour 310.000 ? (du moins c'est ce que vois encore ce matin sur le site des notaires, pour faire une offre opérante, alors que ce notaire n'a pas donné suite à ma première demande.

Cordialement

Si le notaire a un mandat de vente pour 310 000 euros, et que ce prix fait l'objet d'une offre publique, alors vous avez en principe le droit de faire acquisition de la maison à ce prix là.

En effet, le contrat de vente est un contrat qui se forme par l'accord des parties sur la chose et sur le prix. Cela signifie que lorsqu'un acquéreur désire acheter "au prix indiqué dans le mandat" alors le contrat est théoriquement formé et le vendeur ne peut s'y opposer. Il ne peut refuser de réaliser la vente; il ne peut pas non plus faire de contre offre.

La première chose à faire serait donc à mon sens d'envoyer en lettre recommandée AR au vendeur ainsi qu'au notaire,

une proposition d'achat.

Vu l'enjeux, l'assistance d'un avocat peut être très prolifique et peut vous permettre, d'emporter la maison à 310 000 euros, sans pour autant engager une action judiciaire qui diminuerait le profit de l'opération escomptée.

Très cordialement.