



Refus de vente immobilière au prix affiché

Par Visiteur

Nous souhaitons acheter un appartement.

Une annonce sur le site Particulier à Particulier propose un appartement à vendre, avec un prix indiqué. En voici le lien:

Après visite du bien en présence de la propriétaire, nous envoyons un message électronique, reçu par la propriétaire (confirmation par téléphone), annonçant notre décision d'acheter son bien au prix demandé.

Aucun papier n'a donc été signé.

La propriétaire nous recontacte à plusieurs reprises par téléphone le même jour, plusieurs heures après cet e-mail, et nous annonce qu'elle souhaite vendre son bien à plus offrant, en dépit de notre message lui annonçant que nous l'achetions au tarif publié.

Etant les premiers à avoir fait part (par courrier électronique) de notre volonté d'acheter ce bien au prix demandé sur l'annonce, avons nous un recours pour pouvoir effectivement l'acheter au prix affiché, et empêcher ce refus de vente?

Copie de notre courrier électronique au vendeur:

Madame,

après une semaine de recherche intensive d'un appartement pour notre fille sur Paris, et une nuit de réflexion suite à la visite de celui que vous avez mis en vente,

nous avons décidé de formellement nous porter acquéreurs de ce bien pour la somme demandée de 255000?.

Cet achat, pour lequel nous prenons date par ce message, est bien entendu lié à la production des divers diagnostics légaux en bonne et due forme. Une tolérance de 10% quant à la surface annoncée (36m²) et celle effectivement mesurée (Carez) nous semble acceptable sans remise en cause du prix annoncé.

Afin de nous permettre de mettre en route la procédure d'emprunt qui va nous être nécessaire à ce prix, et afin d'établir nos engagements respectifs, nous souhaiterions dès que possible signer avec vous un compromis de vente, idéalement aujourd'hui avant notre retour sur Nice.

Dans l'attente de votre réponse,

Bien cordialement,

Par Visiteur

Bonjour Madame, Bonjour Monsieur,

Etant les premiers à avoir fait part (par courrier électronique) de notre volonté d'acheter ce bien au prix demandé sur l'annonce, avons nous un recours pour pouvoir effectivement l'acheter au prix affiché, et empêcher ce refus de vente?

Effectivement en principe puisque vous avez été les premiers à faire une offre et ce sans négocier le prix affiché, vous êtes en toute logique les premiers sur la liste des acquéreurs.

Ceci étant plusieurs problèmes se posent:

Tout d'abord si la propriétaire refuse d'accéder à votre demande, vous serez dans l'obligation de saisir le TGI. La procédure est longue et couteuse et il est donc possible qu'entre temps le bien soit vendu et que vous n'obteniez que des dommages et intérêts.

Ensuite, se pose le problème de la preuve. Il est vrai que le courrier électronique est une preuve mais ne constitue pas réellement une offre d'achat et cela sera laissé à la libre appréciation du juge.

Essayez vraiment d'insister auprès de la propriétaire afin de lui faire comprendre qu'elle est en tort et que vous pouvez saisir la justice (elle ne connaît sans doute pas la procédure).

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour votre réponse rapide et claire.

Cependant, je n'ai pas trouvé dans cette réponse votre commentaire explicite sur le point suivant de ma question initiale:

La propriétaire est-elle en droit de dire qu'ayant (apparemment) trouvé plus offrant, notre demande d'achat au prix affiché n'est plus à considérer?

Par Visiteur

Madame,

La propriétaire est-elle en droit de dire qu'ayant (apparemment) trouvé plus offrant, notre demande d'achat au prix affiché n'est plus à considérer?

J'ai répondu à votre question mais je n'ai peut être pas été suffisamment claire.

En principe la propriétaire ne peut vous refuser la vente si vous êtes les premiers à faire une offre correspond au prix affiché. Maintenant si le prix a été négocié et qu'effectivement elle a trouvé un acheteur qui lui est ok pour le prix annoncé elle peut refuser votre proposition.

Je vous confirme que si votre acceptation est la première et au prix affiché la propriétaire ne peut en principe vous refuser la vente.

Cordialement