



Vente maison sans offre d'achat proposée par l'agence

Par JfC17

Bonjour,

Nous avons mis notre maison en vente par l'intermédiaire d'une agence connue. Un acheteur a proposé un prix bien en dessous du prix demandé. Nous avons envoyé un sms pour accord en attendant l'offre d'achat pour signature. L'agence a envoyé un mail à l'acheteur disant que nous acceptons l'offre proposée.

Nous n'avons jamais reçu cette offre d'achat qui nous aurait permis de réfléchir pendant la durée de validité. De plus nous avons eu une offre proche du prix que nous demandions quelques jours après ce sms.

Le sms a-t-il valeur de signature ferme et nous engage-t-il à conclure la transaction même si le protocole avec offre d'achat et signature de notre part n'a pas été proposé.

Que peut faire l'acheteur si nous refusons de conclure.

Cordialement

JfC

Par Isadore

Bonjour,

Le sms a-t-il valeur de signature ferme

Non, sauf si vous avez miraculeusement réussi à faire tenir dans le SMS tous les éléments qui caractérisent une véritable offre de vente (au sens légal), qui doit contenir "les éléments essentiels du contrat". Au vu de la complexité d'une transaction immobilière, il est rare qu'un acheteur ou un vendeur fasse une véritable offre qui l'engage. En général les "offres" sont de simples négociations.

Voici une page qui détaille le sujet :

[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]

C'est d'ailleurs heureux pour les acheteurs qu'un simple échange de SMS n'engage pas les parties en matière immobilière. Parce que si c'était le cas, le vendeur serait certes obligé de vendre mais l'acheteur serait aussi obligé d'acheter... sans pouvoir exiger la signature d'un compromis ou demander un délai pour obtenir un prêt s'il n'a pas pris la précaution de mettre une réserve dans son "offre" par SMS.

Mais essayez de ne pas faire fuir vos premiers candidats, des fois que le second candidat ne soit pas sérieux ou ne puisse mener la transaction à terme.

Par JfC17

Nous vous remercions pour votre réponse.

Si l'acheteur refuse d'accepter notre refus peut-il tenter une action en justice (référé?) pour bloquer la vente et ainsi nous empêcher de vendre à un autre acheteur?

Cordialement

JfC