



Contre-proposition accepté mais agence a accepté une autre offre

Par Aernial

Bonjour,

J'ai fait une offre sur une maison et la propriétaire via l'agence nous a fait une contre proposition orale 2 jours après en précisant qu'une autre visite était prévu le lendemain.

J'ai donc accepté la contre proposition par mail le soir même (soit avant la visite du lendemain) et j'ai reçu un sms de l'agent immobilier nous confirmant la bonne réception du mail et nous demandant des documents pour rédiger le compromis).

2 jours plus tard, l'agent immobilier nous recontacte par téléphone en nous disant que la vente ne sera pas avec moi car le directeur de l'agence a validé la tenue de la visite prévue, et que les personnes ont fait une offre au prix.

Le lendemain, je finis par avoir le directeur de l'agence par téléphone qui m'explique que la contre proposition était sous réserve de la visite du lendemain (chose qui ne m'a jamais été dit avant) et que j'ai définitivement perdu la possibilité d'achat de la maison malgré l'acceptation de la contre proposition avant la visite prévue.

Quels sont mes recours ?

Merci à vous et bonne journée,

Par Isadore

Bonjour,

Si vous n'avez pas fait une offre d'achat remplissant les conditions requises par la loi, pas grand-chose : "l'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation."

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040891]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040891[url]

Tout dépend donc du formalisme de votre message et de la réponse exacte de l'agence, si c'est elle le vendeur :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753[url]

Si l'agence n'est qu'un intermédiaire, elle n'a pas pu accepter votre offre. Seule l'acceptation d'une offre formelle par le vendeur engagerait les parties.

Si la proposition de l'acheteur actuel n'a pas été formellement acceptée, tentez de surenchérir. Sinon, cherchez autre chose.

Par kang74

Bonjour

l'agence nous a fait une contre proposition orale 2 jours après en précisant qu'une autre visite était prévu le lendemain.

Donc rien de probant pour dire que telle offre a été acceptée par le vendeur de manière irrévocable et il a été bien précisé que le bien était toujours à la vente le lendemain .

Une offre d'achat acceptée est écrite et signée par le vendeur avec un formalisme obligatoire .

Il n'y a donc aucune offre d'achat acceptée dans votre récit, il y a une contre proposition orale, qui est un procédé tout à fait légal, permettant au vendeur de justement, être ouvert à d'autres offres d'achat plus généreuses .

Par Aernial

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Si je comprends bien,
Le fait d'accepter une contre proposition provenant du propriétaire/vendeur ne bloque pas les visites et offres effectuées après l'acceptation de la contre proposition ?

Il me semblait qu'une fois la contre-propositions acceptée, celle-ci engageait le vendeur et qu'une aucune offre/visite ultérieure n'aurait dû avoir lieu.

Bonne journée,

Par kang74

Vous n'avez pas de contre proposition écrite, qui respecte le formalisme et signé du vendeur .

On vous a fait une contre proposition orale, que vous avez acceptée par écrit ce qui n'a aucun pouvoir contraignant le vendeur à vous vendre .

Par Aernial

Mais nous avons un sms de l'agent immobilier nous disant qu'elle a bien reçu notre mail acceptant la contre proposition et qui nous demande les documents pour préparer le compromis, il n'est jamais fait mention de réserve de la visite du lendemain.

Malgré tout cela, ça ne lie pas le vendeur ?!

Je suis choqué de voir que malgré une contre offre acceptée, l'agence et les vendeurs peuvent continuer les visites et de recevoir d'autres offres !

Par kang74

Dans la mesure où il n'y a pas de contre offre écrite, signée par le vendeur et décrite comme la loi l'exige, il n'y a donc aucune acceptation.

Mais vous pouvez aller voir un avocat avec vos éléments si vous voulez .

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'étiez pas sortis de la phase pré-contractuelle mentionnée aux articles 1112 à 1112-2 du code civil. Le vendeur n'était pas engagé envers vous. Vous n'avez pas de recours.