



Offre d'achat maison

Par MegLala

Bonjour,

Dans le cadre d'une recherche immobilière, nous avons visité une maison et sommes confrontés à la situation suivante :
- Lundi 8 Mars : des potentiels acquéreurs ont visité la maison via une agence immobilière et fait une proposition d'achat avec un net vendeur à 570 000?. La proposition n'a pas été contre signé mais il y a une discussion autour des conditions.

- Dimanche 14 mars : nous avons visité avec mon mari la maison sans agence mais directement via échange avec les propriétaires. Nous avons fait le soir même une offre au prix demandé à savoir 580 000? net vendeur.
Les vendeurs n'ont pas contre signé notre offre et nous ont indiqué qu'ils allaient informer l'agence.

Ma question : notre offre peut-elle être refusée alors qu'il s'agit d'une offre au prix ? Si les autres acquéreurs décident de faire une contre proposition au prix, avons-nous la priorité car notre offre (au prix demandé) aura été faite en amont ?

Cordialement,

Par AGeorges

Bonsoir MegLala,

Si vos vendeurs ont signé une offre exclusive avec une agence immobilière, ils n'ont pas le droit de vendre eux-mêmes. A vérifier. Il est un peu curieux que les vendeurs aient parlé de contacter l'agence, ce qui sous-tend un engagement.

Vous avez le droit de faire une offre d'achat, mais le vendeur n'est pas obligé de l'accepter. Il n'y a que quand l'offre est acceptée et signée par les deux cocontractants que cela engage les parties.
Il est en général recommandé de bien s'occuper des clauses suspensives.

Par MegLala

Les vendeurs ont signé un mandat simple avec 3 agences.

Ils souhaitent contacter l'agence pour les informer de notre proposition, ce qui me semble être assez transparent.

Il me semblait que la première offre au prix obtenait une tacite validation. Ce n'est pas le cas ?

Par AGeorges

Bonsoir,

Non, il n'y a pas de priorité à la première offre. Tant que le vendeur n'a rien signé, il n'est engagé à rien.

Par ailleurs, je maintiens que la sorte de demande d'autorisation à une agence (pourquoi pas les trois ?) doit être bien comprise. Dans la mesure où vous avez proposé un prix net vendeur, retourner avoir un avis de l'agence ne veut-il pas dire que les frais de l'agence seront ajoutés à votre proposition ? En avez-vous parlé avec le vendeur ? Vous pouvez aussi avoir affaire à un vendeur inflationniste qui va essayer de faire monter les prix en multipliant les sources de propositions, ce qui n'a rien d'interdit mais est assez déplaisant pour l'acheteur. Mais, bien sûr, ces remarques n'ont rien de juridique ...