Offre d'Achat

Par Grand Did

Bonjour

Voici mon questionnement:
Est-ce qu'une offre d'achat au prix pour une maison prime sur une offre d'achat d'un montant inférieur?
Le vendeur peut-il retenir l'offre inférieure sous prétexte qu'il préfère les conditions de financement du potentiel acquéreur.
Pour ce cas précis, nous n'avons aucune preuve de l'agence immobilière de tous ses échanges en charge de la vente et des réponses du vendeur par rapport à l'offre au prix qui a été présenté.

Merci d'avance pour l'eclairage de cette situation

Par rvroy

Avez-vous contre signé l'une des offres?
si oui c'est cuit...

Les deux offres proviennent t'elle de la même agence?

Si ce n'est pas le cas il faut regarder les clauses du mandat de l'agence qui vous a communiqué l'offre au prix, vous pouvez être obligé d'accepter au prix.

Si c'est la même agence , le cas est plus favorable (car pour l'agence vous ne refusez pas de vendre), dans ce cas pour moi, c'est à l'agence de demander des garanties bancaires au prétendant au prix en lui donnant un délais assez court et s'il ne peut fournir cette garantie ne pas considérer son offre et passer à l'autre .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sauf clause dans le mandat, le vendeur choisit l'offre qui lui convient. Le prix n'est pas le seul critère.
Toutefois accepter une offre le bloque alors qu'elle ne bloque pas l'acquéreur. C'est donc déconseillé.
Il faut plutôt proposer de signer le compromis (rédigé par le notaire) où toutes les clauses légales seront présentes.
Pour moi l'offre ressemble un peu trop au "Top là" des maquignons et regorge de pièges.

Par rvroy

J'ai vécu un cas différent mais assez proche , vente signée le 09/05/2023

2 offres au même prix (les deux en dessous du prix du mandat).

Une première offre se présente, l'agence demande des garanties de financement pour valider l'offre(en argumentant sur l'important taux de refus bancaire actuel). L'agence n'a pas interrompu la recherche en attendant.

Une deuxième offre s'est présentée au même prix que la première 2 semaines après, cet acquéreur a fourni très rapidement un courrier et une simulation de sa banque , la vente s'est conclu avec lui.

La fourniture des garanties bancaires à primé sur l'antériorité de l'offre.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un mandat donné à un agent immobilier n'est quasiment jamais un mandat de vente mais presque toujours un mandat d'entremise. Sauf dans le cas rarissime où le pouvoir de disposer est donné à l'agent immobilier, le vendeur garde la main.

La pratique de l'acceptation écrite d'une offre d'achat, qui engage en fait très peu l'acheteur du fait de son droit de rétractation, est à proscrire sinon en des termes non équivoques qui font comprendre qu'il ne s'agit que d'une acceptation de principe n'engageant qu'à l'ouverture d'une négociation en vue de la conclusion d'un avant-contrat complet. Cela dit, même si l'on a contre-signé sans réserve une offre d'achat, ce n'est pas cuit parce que la jurisprudence a tendance à estimer qu'un tel échange d'offre et d'acceptation de l'offre, succinct alors qu'une vente immobilière est une affaire complexe, ne fait qu'ouvrir la phase des négociations définie aux articles 1112 à 1112-2 du code civil.

L'agent immobilier ne peut obliger à accepter une offre, même si c'est écrit dans son mandat, pour la simple raison qu'on ne peut priver le vendeur du droit de s'assurer du sérieux de l'offre, qui n'est sérieuse que si l'acheteur est solvable ce qui n'est jamais évident. Il s'agit d'abord d'une question de bon sens. Si l'on a confié la vente de son bien à un agent immobilier, c'est qu'on est déterminé à vendre et il est absurde de refuser de vendre à un acheteur ayant présenté une offre sérieuse. Mais, en un tel cas litigieux, le vendeur n'en garde pas moins sa liberté. Tout au plus s'expose-t-il à devoir des dommages et intérêts à l'agent immobilier pour n'avoir pas exécuté le contrat de bonne foi. L'agent immobilier n'a droit à aucune rémunération tant que la vente n'est pas accomplie, même du fait du vendeur. L'absence de droit à rémunération n'exclut pas toutefois le droit à des dommages et intérêts souverainement apprécié par le juge en cas de litige.

Pour ce cas précis, nous n'avons aucune preuve de l'agence immobilière de tous ses échanges en charge de la vente et des réponses du vendeur par rapport à l'offre au prix qui a été présenté.
Peu importe les preuves. L'agent immobilier vous a présenté un acheteur, à vous de voir en discutant avec cet acheteur ce que vous avez de mieux à faire.

Par AGeorges

Bonjour Grand Did,

Est-ce qu'une offre d'achat au prix pour une maison prime sur une offre d'achat d'un montant inférieur?

Ce qui prime est l'offre d'achat acceptée. Recevoir une offre d'achat engage l'acheteur qui l'a émise à entamer la négociation (pas plus (*)), mais elle n'engage pas le vendeur.

Le vendeur peut-il retenir
Tant que rien n'est signé, le vendeur retient ce qu'il veut, en signant.

(*) obliger l'acheteur à signer la promesse n'a aucun intérêt du fait du droit de rétractation qui y est attaché.