# Offre sous exclusivité

---
Par Samnantes

Bonjour
Nous avons fait une offre pour un bien en exclusivité en agence au prix maximum.
Hors le vendeur avait fait quelques temps auparavant une offre en dehors de l'agence a prix inférieur.

Notre offre est arrivée à échéance sans que le vendeur ne l accepte alors que nous étions au prix maximum

L'agence nous a conseillé d'abandonner
Nous pensions que l'agence aurait réclamé une indemnité au vendeur

Mais aujourd'hui, nous nous apercevons que l'agence avait finalement repris la première offre à son compte entre le vendeur et eux....
est ce légal

Pouvons nous nous retourner contre le vendeur et l'agence ?

---
Par Isadore

Bonjour,

Non, votre offre n'ayant pas été acceptée. Quand il passe par une agence le vendeur est libre de choisir l'offre qui lui plaît. Même si un acheteur fait une offre au prix et sans aucune réserve le vendeur n'est pas engagé.

En matière immobilière, il n'y a pas que le prix. Il suffit que vous ayez prévu de recourir à un emprunt et que l'autre acheteur paye comptant pour rendre l'autre offre plus séduisante.

De plus il est courant qu'une offre n'en soit pas une au sens légal en matière immobilière :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753[/url]

Et c'est heureux pour les acheteurs. La plupart d'entre eux comptent recourir à un emprunt. S'ils font une véritable offre "au prix" sous réserve d'obtenir leur prêt, le vendeur ne sera pas engagé tant qu'il n'accepte pas l'offre. Et s'ils omettent de mentionner cette réserve, les deux parties sont engagées. Cela veut dire que le vendeur est en droit d'exiger que l'acheteur achète le bien, avec ou sans prêt.

---
Par Samnantes

Bonjour
Merci pour cette reponse
Mais quand l offre est sous exclusivité avec l agence. Il peut vraiment accepter une offre en dehors de cette agence et pour un prix inférieur ?

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Tant que l'offre n'est pas acceptée, elle n'engage pas le vendeur.
Il a le droit de choisir l'offre qu'il préfère, il n'y a pas que le prix qui entre en considération.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Il peut vraiment accepter une offre en dehors de cette agence et pour un prix inférieur ?
Cela le met en faute à l'égard de l'agence qui pourra exiger des dommages et intérêts. Mais ce n'est votre affaire. Cela ne concerne que le vendeur et l'agence. Vous n'avez aucun droit à vous opposer à la vente à un autre que vous.

---
Par Samnantes

Oui, cela j en avais conscience.
Sauf que l agence ne lui réclame rien et reprends à son compte l offre qui avait été faite en direct... À un prix inférieur
Alors que nous avions une offre au prix maximum...

---
Par yapasdequoi

Ce n'est pas une enchère.
Le dossier de l'autre offre est peut être plus attractive (financement mieux sécurisé par exemple).
Et comment savez vous que l'agence ne réclame pas de commission ? En fait ceci ne vous concerne pas.

---
Par Samnantes

Elle ne réclame pas d indemnité parce qu'elle reprends l autre offre à son compte en dépit de la nôtre
Elle a négociée être le vendeur et l autre acheteur qui avait fait l offre hors agence pour récupérer l affaire et la commission

---
Par Isadore

L'agence peut avoir intérêt à complaire au vendeur, par exemple s'il a d'autres biens en vente. En apparence, ce n'est pas très logique cette affaire, mais vous n'aurez probablement jamais le fin mot de l'histoire.