



## Comment resilier une offre d'achat ?

-----  
Par Belou

Bonjour,  
J'ai accepté une offre d'achat pour mon appartement mais je ne souhaite plus le vendre aujourd'hui. Est ce possible de se rétracter ou pas ? Comment faire vis à vis de l'agence ? De l'acheteur ?  
Merci de votre réponse . Cordialement.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Sous quelle forme a été faite cette offre (SMS, formulaire fourni par l'agence...) ? Etait-elle au prix de vente ? Avec ou sans volonté de recourir à un prêt ?

-----  
Par Belou

Merci de votre réponse.  
L'offre d'achat a été rédigée par l'agence . J'ai signé électroniquement .  
En dessous du prix de vente et il y a un prêt dans la clause suspensive .  
De plus, c'est un bien en indivision et il n'y a que moi qui est signé.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous ajoutez des infos en cours de discussion, les réponses précédentes peuvent être inexactes.  
Si indivision et que les autres indivisaires n'ont pas signé, l'offre n'est donc pas acceptée.  
Vous n'avez rien de plus à faire, sauf à croiser les doigts que les autres ne signent pas.

-----  
Par Belou

Merci pour vos réponses.  
L'agence me dit que je dois vendre quand même si mes parents n'ont pas signé l'offre.  
Que je les représente dans le mandat simple et donc que ce n'est pas grave qu'ils n'aient pas signé l'offre .  
Qu'en pensez vous ?

-----  
Par yapasdequoi

Si vous avez une procuration de la part de vos parents, l'agence a raison.

-----  
Par isernon

bonjour,

l'agence immobilière est prête à vous raconter n'importe quoi pour que vous signez afin de toucher sa commission.

est-ce que le bien a été mis en vente avec l'accord signé de tous les indivisaires ?

salutations

-----

Par Belou

Non mes parents n'ont rien signé.

Il est marqué dans le mandat simple seulement l'indivision MATHIEU et seulement signé par moi, leur fille .

Aucune procuration n'a été faite .

L'agence me dit que comme c'est marqué que je représenté l' indivision Mathieu , l'offre acceptée seulement par moi est valable pour les autres indivisionnaires .

-----  
Par yapasdequoi

Et que dit votre notaire ?

C'est à votre notaire que vous devez faire confiance et demander des conseils.

-----  
Par Belou

Le notaire a dit qu'il n'était plus concerné.

Que le problème était avec l'agence immobilière. Vais je devoir payer des frais de pénalités ?

-----  
Par yapasdequoi

Il faut lire le mandat pour savoir si vous devez des indemnités.

-----  
Par Belou

OK, je vais regarder.

Un avocat vient de me confirmer qu'il faut une procuration

Des autres indivisaires pour que je puisse les représenter pour le mandat et pour l'offre.

Sans cette procuration le mandat et l'offre ne sont pas valables .

Par contre l'agence peut me poursuivre peut-être moi seule pour des frais de pénalités, à voir

-----  
Par yapasdequoi

L'agence devrait plutôt faire son travail, à savoir commencer par obtenir un mandat de vente signé par TOUS les indivisaires (ou via procuration), et ensuite présenter un acquéreur "au prix" et donc plus besoin de faire accepter une offre.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'agence vous raconte vraiment n'importe quoi. Vos parents ne sont évidemment pas obligés de vendre tant qu'ils n'ont pas donné explicitement leur consentement.

Le mandat.

Donné par l'indivision mais signé seulement par vous. Cela pourrait être interprété comme une promesse de porte-fort qui n'engage pas vos parents mais engage votre responsabilité. Si vous n'étiez pas certaine que vos parents ne vous suivraient pas, il ne fallait pas vous engager pour eux. Mais l'agent immobilier étant un professionnel ayant un devoir de conseil qui savait très bien que le mandat n'engageait pas tous les indivisaires, a agi avec légèreté en présentant le bien à de potentiels acheteurs. Il aurait dû attirer votre attention sur ce point. Il est très mal placé pour vous réclamer des indemnités.

Acceptation de l'offre d'achat

Même si vos parents n'ont pas accepté l'offre, vous, vous l'avez fait. Les acheteurs peuvent vous reprocher de ne pas tenir votre engagement.

Maintenant il faut apprécier si vous n'en étiez qu'en phase pré-contractuelle ou si l'acceptation de l'offre par les vendeurs

auraient conclu effectivement la vente. Une vente immobilière étant une affaire complexe et l'acheteur pouvant se rétracter à tout moment, il faudrait plutôt considérer que vous n'étiez pas encore sorti de la phase pré-contractuelle. La rétractation de votre acceptation pourrait s'interpréter comme une rupture brutale de pourparlers pouvant donner lieu à des dommages et intérêts relativement modiques.

#### Conclusion

Vous ne risquez pas grand-chose. Mais il faut retenir qu'il ne faut jamais accepter une offre d'achat. Il faut simplement répondre à une offre qu'on a l'intention d'accepter qu'on est disposé à discuter d'un compromis de vente.

-----  
Par Belou

Merci vraiment à tous pour ces informations.

L'agence continue de dire que je suis engagée que je dois vendre et ne veut pas entendre qu'aucune procuration n'a été faite pour que je représente l'indivision .

Dans le mandat de vente simple qui tient sur une page et qui dit le minimum , il n'y a rien de stipulé quand à la rétractation du vendeur , aucune pénalité n'est marquée.

Dois-je me faire représenter par un avocat spécialisé en droit immobilier ?

-----  
Par yapasdequoi

Il n'y a pas de pénalité prévue parce que dès que le vendeur est engagé, c'est définitif.

Ceci s'impose aussi à ses héritiers s'il décède avant la signature.

Dans votre cas, les acquéreurs et/ou l'agence peuvent considérer que la vente est parfaite dès l'acceptation de l'offre (accord sur la chose et sur le prix) et par conséquent peuvent demander des dommages et intérêts ou vous obliger à vendre.

La consultation d'un avocat s'impose si le litige persiste et qu'il y a une suite juridique.

Pour quelle raison voulez vous annuler cette vente ?

-----  
Par janus2

L'agence continue de dire que je suis engagée que je dois vendre et ne veut pas entendre qu'aucune procuration n'a été faite pour que je représente l'indivision .

Bonjour,

Si vous avez volontairement fait croire à l'agence que vous représentiez l'indivision, celle-ci peut, légitimement, vous poursuivre si la vente ne peut se faire. Prétendre, aujourd'hui, que vous n'aviez pas de procuration est une mauvaise défense, ce sont plutôt les autres indivisaires qui pourraient utiliser cet argument pour se désolidariser de vous.

-----  
Par Belou

Je ne souhaite plus vendre car ma situation personnelle a changé alors que je ne m'y attendais pas . Je vais devoir retourner vivre dans cet appartement.

Je n'ai rien fait croire à l'agence , je ne savais pas qu'il fallait une procuration pour vendre . Je l'ai appris sur ce site. Les indivisaires sont de mon côté et ne souhaitent pas vendre .

Ma responsabilité civile est engagée vis à vis de l'agence et des acquéreurs ?

-----  
Par yapasdequoi

On ne peut vendre que ce que l'on possède. Etant en indivision, vous ne pouviez pas ignorer que l'accord des autres indivisaires était obligatoire.

Vous avez signé le mandat sans en tenir compte et l'agence vous a fait confiance.  
L'agence ainsi que les acquéreurs peuvent demander des dommages et intérêts.

Si vous habitez dans ce logement, vous êtes redevable d'une indemnité d'occupation envers l'indivision.

-----  
Par Nihilscio

Ma responsabilité civile est engagée vis à vis de l'agence et des acquéreurs ?

Vous avez une responsabilité envers les acheteurs dans la mesure où, tout d'abord vous les avez induit en erreur en les laissant croire que vous étiez seule à décider de la vente alors que les autres indivisaires n'avaient pas donné leur consentement et ensuite en changeant d'avis ce qui n'est pas correct. Ils ont perdu du temps et ont été déçus de ne pouvoir se rendre propriétaires de l'appartement qu'ils croyaient pouvoir acheter. Cela pourrait donner lieu à dommages et intérêts en réparation.

Il en est de même avec l'agence quoiqu'elle eût dû vous interroger sérieusement sur votre qualité à représenter l'ensemble des indivisaires ce qui fragilise grandement ses prétentions.