



[Immobilier] L'AI rappelle un acquéreur pour qu'il s'aligne

Par Maxx14

Bonjour,

Je suis dans une impasse.

J'ai fait un offre au prix sur un bien immobilier.

Le vendeur passe par une AI avec, je suppose, un mandat simple.

Je visite et je me positionne directement au prix, sachant qu'il y a une offre négociée à 10000? en dessous.

L'AI ne propose pas mon offre immédiatement et rappelle les autres acquéreurs pour leur demander de s'aligner avant de déposer les offres.

Ils ne reçoivent l'offre au prix que le lendemain (visite la veille à 11h), avec l'autre proposition qui s'est alignée.

D'où ma question, l'agence a-t-elle le droit de faire monter une offre pour qu'il s'aligne du moment qu'une offre au prix a été proposée ?

Juridiquement cela me semble flou mais je pense aller en justice en montrant que l'ordre des choses n'a pas été respectée.

L'AI aurait dû proposer nos 2 offres immédiatement après avoir reçu l'offre au prix et ne pas contacter l'autre partie pour leur demander de réévaluer leur offre.

Pouvez-vous me conseiller ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour

Un appel téléphonique ne laisse pas de trace.

Tant que l'offre n'est pas acceptée les autres peuvent aussi formuler une offre.

Et le vendeur choisit aussi selon la solidité du plan de financement pas seulement sur le montant.

Il aurait même pu attendre d'avoir plusieurs offres avant de choisir.

Bref vous avez peu de chance de recours.

Par Maxx14

L'agence l'annonce ouvertement. Elle appelle pour monter les prix. Cette pratique n'est-elle pas assimilée à de "l'enchère" ?

L'autre couple s'est aligné comment s'il ne savait pas qu'il y avait une offre au prix ? Quel intérêt pour eux ?

Est-ce que l'offre au prix doit être proposée immédiatement comme je l'ai lu ? Parce que les autres acquéreurs se sont positionnés le lendemain de notre offre.

Merci.

Par yapasdequoi

C'est une pratique à la limite de la légalité en effet.

Mais le résultat si vous assignez l'agence sera au mieux une condamnation de cette agence, mais vous n'aurez pas

plus votre achat.

L'agence se vante de faire monter les prix ? C'est peut être pour cette raison que le vendeur l'a choisie...

Je répète : même si l'agence avait remis votre offre immédiatement, le vendeur n'avait aucune obligation de l'accepter. Il n'y a pas de priorité chronologique : si le vendeur reçoit plusieurs offres au prix, il choisit.

Par Maxx14

Je suis parfaitement d'accord sur le fait que le vendeur n'a aucune obligation d'accepter.

En revanche on ne le saura jamais. Et j'insiste sur le fait que l'offre des autres acquéreurs n'était pas au prix. Le vendeur a influencé une des parties et le vendeur pour augmenter les prix.

Je ne critique pas le fait de ne pas avoir eu la maison, le vendeur choisi comme il veut, mais l'ordre des choses aurait été de présenter les 2 offres, une au prix et l'autre non. La réponse aurait sans doute été différente.

Dernière question : est ce que l'AI a le droit de prévenir d'une offre supérieure à la sienne ? Et dans ce cas là, est ce que l'AI n'est pas tenu de m'informer qu'une autre offre au prix a été faite pour potentiellement me laisser l'opportunité de faire une offre supérieure au prix de vente ?

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

L'AI peut vous informer des autres offres, ou pas. Vous n'avez aucun moyen de vérifier ses dires.

L'AI doit alerter les clients potentiels qu'une offre en dessous du prix a moins de chances de passer et les inciter à s'aligner n'est pas a priori répréhensible.

Par Maxx14

Je cite un article qui parle du code de déontologie des AI : "le récent Code de déontologie des agents immobiliers les oblige « À transmettre à leur mandant dans les meilleurs délais toute proposition répondant au mandat confié ; » (article 8, défense des intérêts en présence).

Il n'y a donc jamais une bonne raison pour ne pas transmettre une offre d'achat sans délai à son mandant. Il n'appartient pas à l'agent immobilier de faire de la rétention."

J'ai fait une offre au prix à 12h. Les propriétaires étaient présents au moment de l'offre, devant leur maison.

L'AI est parti en me disant que son patron allait proposer toutes les offres après toutes les visites du lendemain.

Ce n'est pas ce que j'appelle "sans délais" et immédiatement.

L'ordre des choses aurait été de présenter l'offre négociée de la veille. Puis si elle avait été refusée, de présenter "immédiatement" mon offre au prix en présence des vendeurs.

Libre à eux de refuser l'offre.

Par yapasdequoi

Regrouper les offres reçues sur 2 jours de visites n'est pas de la rétention.

Mais libre à vous d'assigner cette agence.

Toutefois le résultat risque de ne pas vous plaire.

Par Maxx14

Lorsqu'une offre est au prix, l'AI peut continuer les visites et les prises d'offres, mais doit présenter l'offre au prix dans les meilleurs délais et non pas attendre une offre le lendemain pour les présenter ensemble.

Et l'AI ne m'a pas prévenu qu'une autre offre au prix a été faite, ce qui ne m'a pas permis de surenchérir.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une vente aux enchères, et là justement l'agent aurait été en tort de vous inciter à dépasser le prix du mandat.

N'oubliez pas que l'AI travaille pour le vendeur qui lui a donné mandat, pas pour vous.

Par Maxx14

Je ne parle pas d'inciter un acheteur a payer plus. Mais il a un devoir de transparence, et aurait dû me prévenir qu'une autre offre au prix a été donné.

Par yapasdequoi

Peut être qu'un autre intervenant vous trouvera un recours. Pas moi.

Par Maxx14

Merci pour vos réponses.