Changement d'agent immobilier après acceptation offre d'achat

---
Par lepack

Bonjour,

Un appartement a été commercialisé par 2 agences immobilières différentes.

Nous avons effectué les visites avec l'agence A, puis fait une offre d'achat d'un montant X qui a été acceptée par le vendeur.

Le jour suivant, nous avons reçu une notification de l'agence B, qui a réduit ses honoraires et de ce fait commercialise le même bien à un prix significativement inférieur à celui que nous avons offert auprès de l'agence A.

Nous avons fait part de notre suprise auprès de l'agence A, qui ne souhaite pas diminuer ses honoraires.

Pouvons-nous sans pénalités nous rétracter auprès de l'agence A, et refaire une offre d'achat (qui sera donc d'un montant inférieur) auprès de l'agence B.

Merci pour vos conseils,

Par AGeorges

Bonjour lepack,

Vous avez 10 jours pour vous rétracter.

Le vendeur (et non l'agence) a-t-il accepté votre offre ?

En général, une offre d'achat est considérée comme une proposition pour démarrer les négociations, et non comme un acte définitif et vous engageant.
Seul la signature du compromis est l'acte semi-définitif (puisque des conditions peuvent y être incorporées).

Par Nihilscio

Bonjour,

La cour de cassation s'est prononcée sur de telles situations : arrêt du 15 mai 2007, n° 06-13.988.
Lorsqu'une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens du texte susvisé [article 6 de la loi 70-2 du 2 janvier 1970], et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente.

Il n'y a pas lieu de vous rétracter mais de finaliser la vente avec le concours de l'agence B qui seule aura droit à rémunération sauf à ce que l'agence A prouve une faute du vendeur envers elle.

Par lepack

Bonjour,
Merci pour vos retours éclairants.

Cependant je voudrai clarifier un point.

Il nous a été confirmé par l'agence A que notre offre écrite avait été acceptée par les vendeurs.
L'agence a prévu de transmettre l'ensemble des documents à notre notaire pour la préparation, signature du compromis la semaine prochaine.

Je vois qu'il est fait référence à la notion de conclusion de la vente.

La confirmation de l'offre d'achat par les vendeurs via l'entremise de A vaut-elle conclusion de la vente via A ?
Ce qui empêcherait tant pour nous que pour le vendeur de passer par B.

Merci pour vos conseils

Par Nihilscio

La vente n'est définitivement conclue qu'après signature du compromis, notification de l'acte signé des deux parties à l'acheteur, expiration du délai de rétractation et levée des conditions suspensives.

Si l'agence B n'a joué aucun rôle dans la conclusion de la vente, il ne sera pas possible d'évincer l'agence A à son profit. Il faudrait lui confier la rédaction du compromis.

La décision appartient au vendeur parce que c'est lui qui est lié par les mandats d'entremise aux agents immobiliers et que c'est lui qui prendrait le risque d'un contentieux avec l?agence A.

Se rétracter auprès de l'agence A n'aurait pas de sens. Se rétracter veut dire qu'on renonce à l'achat. Une rétractation suivie de la signature d'un acte de vente quelques jours après, ce n'est pas une rétractation, c'est une manoeuvre que l'agence A pourrait prétendre frauduleuse.

Par AGeorges

@Nihilscio

Se rétracter veut dire qu'on renonce à l'achat

Non, se rétracter veut dire que l'on ne maintient pas l'offre d'achat émise avec intermédiaire de l'Agence A.

Sans signature de compromis, l'offre d'achat n'est qu'une proposition pour engager des pourparlers. Ces derniers, via l'Agence A sont mal partis car elle ne veut pas réduire sa commission. Donc lepack refuse de continuer lesdits pourparlers avec cette agence en se rétractant si ce n'est pas trop tard.
Il me semble difficile de considérer que des pourparlers ne prennent pas le prix et donc la commission de l'agence en considération.

Par Nihilscio

Non, se rétracter veut dire que l'on ne maintient pas l'offre d'achat émise avec intermédiaire de l'Agence A.

C'est votre définition. L'agence qui aura été court-circuitée en aura peut-être une autre.
Les pourparlers avec l'entremise d'un agent immobilier ne sont pas une fin en soi. On ne va pas voir un agent immobilier pour le plaisir de faire la conversation mais pour acheter un bien immobilier. Quand on présente un offre d'achat, on l'adresse à l'attention du vendeur et non de l'intermédiaire même si elle est transmise par l'intermédiaire et il en est de même si l'on se rétracte de cette offre.

Quelle formulation de la rétractation adressée à l'agence proposez-vous :
- "Je me rétracte de mon offre d'achat" ou
- "J'ai décidé d'acheter mais je ne veux pas passer par vous mais par votre concurrent qui est moins cher" ?

Avoir présenté une offre et s'être rétracté pour aussitôt en présenter une nouvelle au même prix net pour le vendeur pourrait ne pas passer devant un tribunal.

Ensuite l'acquéreur ne voudra peut-être pas se prêter à un jeu tout de même un peu dangereux. La jurisprudence que j'ai citée indique qu'il est admis de tirer sur l'élastique jusqu'à un certain point mais que si l'on tire trop, il casse : ... sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente.

Par AGeorges

@Nihilscio

Quelle formulation de la rétractation adressée à l'agence proposez-vous :
- "Je me rétracte de mon offre d'achat" ou
- "J'ai décidé d'acheter mais je ne veux pas passer par vous mais par votre concurrent qui est moins cher" ?

"Conformément à la loi, le délai de 10 jours n'étant pas passé, je me rétracte de mon offre d'achat, sans indemnité ni pénalité."

Pourquoi aller chercher la petite bête ?

Encore une fois, une offre d'achat n'est pas un compromis. Il n'y a que ce dernier qui engage.
Ou alors, l'Agence n'avait qu'à faire signer un mandat exclusif voire baisser sa commission.

Par Nihilscio

Pourquoi aller chercher la petite bête ? Tout simplement pour éviter d'être condamné à verser des indemnités au premier intermédiaire après avoir rémunéré le second.

Si une offre d'achat n'est pas un compromis, alors le délai de rétractation n'a pas commencé à courir. Car il ne court, selon les dispositions de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation, qu'à compter de la notification à l'acheteur de l'acte de vente lequel est le compromis.

Je me rétracte de mon offre d'achat s'adresse au vendeur et non à l'intermédiaire, le vendeur reprenant alors toute liberté pour proposer son bien à un autre acheteur potentiel. Il faut tout de même y penser.

Si l'offre d'achat n'engage pas l'acheteur, elle manifeste néanmoins une intention. La rétractation de l'offre est possible, l'intention initiale n'est alors pas confirmée. Mais présenter une nouvelle offre tout de suite après la rétractation, au même prix net pour le vendeur, par l'entremise d'un autre agent, manifeste non la volonté de ne pas donner suite à une première intention d'achat mais la volonté d'évincer le premier agent ce qui caractérise la fraude.

Ce qui est admis est qu'à la suite d'une première présentation par un intermédiaire non suivie d'effet, un second parvienne à décider l'acheteur de s'engager, le second étant alors le seul ayant droit à une rémunération. Une telle présentation du processus n'est généralement qu'une fiction, l'intention réelle des parties étant en fait l'éviction du premier intermédiaire. C'est tout de même admis mais encore faut-il faire en sorte que cette fiction de la décision finale prise par l'acheteur grâce à l'entremise du second intermédiaire reste plausible. Or l'enchaînement offre, rétractation, nouvelle offre au même prix net la rend très peu plausible et, en procédant ainsi, les parties risquent d'avoir à payer non seulement la commission due au second intermédiaire mais de plus des dommages et intérêts au premier.

Par AGeorges

@Nihilscio,

Bien sûr, le délai de rétractation ne s'applique qu'après la signature du compromis.
Dans la situation où une offre d'achat a été faite, qu'elle a été acceptée, et que l'acheteur veuille se désister, on aboutit alors à la situation idiote où l'acheteur ne peut pas de dédire de son offre. Donc il va signer le compromis et se rétracter après. Les professionnels le savent bien, et pour éviter de perdre leur temps, ils acceptent le plus souvent de laisser tomber l'offre d'achat, en expliquant cela au vendeur qui a aussi autre chose à faire !
En pratique, l'impossibilité juridique de pouvoir annuler une offre d'achat acceptée par le vendeur est incohérente.

Par Nihilscio

Le problème n'est pas du tout la rétraction. On peut se rétracter jusqu'à dix jours après le compromis, a fortiori peut-on se rétracter avant.

Le problème est le caractère mensonger de la rétractation que vous proposez.

Il ne faut pas retirer l'offre d'achat. L'acheteur peut essayer de faire affaire avec la deuxième agence après en avoir parlé au vendeur. Pour que celle-ci puisse attester être utilement intervenue, n'ayant ni présenté l'acheteur au vendeur ni recueilli son offre d'achat, il faudrait lui faire rédiger le compromis.

Par lepack

Bonjour à vous deux,

Je comprends que la situation n'est pas si évidente que ça mais effectivement la perspective de devoir payer la commission à l'agence B + potentiellement des dommages et intérêts à l'agence A va nous inciter à la prudence.

Encore merci pour vos avis très éclairants.

Par AGeorges

Le problème est le caractère mensonger de la rétractation que vous proposez.

Je ne vois VRAIMENT pas ce qu'il peut y avoir de mensonger dans le fait que des pourparlers n'aient pas abouti à la satisfaction de l'acheteur. Et vous devriez regarder la définition de pourparlers. Ce ne sont pas des bavardages stériles comme vous semblez le penser. Ce sont des éléments de négociation pour la mise en place d'une opération complexe qui est ici une transaction immobilière. Il peut y avoir des clauses suspensives diverses côté acheteur, des mensonges ou des documents absents côté vendeur. Une bonne partie de ces éléments n'a pas été définie lors de la signature de l'offre d'achat qui ne comporte qu'un prix et la description plus ou moins sommaire du bien qu'a faite l'agence.

Tout ce que vous arrivez à faire est de faire peur à "lepack".

Je ne suis même pas sûr qu'il n'y ait pas des mesures contre les agences qui pratiquent des commissions trop élevées (genre lois ALUR et ELAN) ou que des clauses liées à la concurrence n'interdisent à l'Agence A de se plaindre d'avoir été abandonnée en cours de processus.

Par Nihilscio

Si vous ne voyez pas le problème, je ne peux rien pour vous.

Oui je fais peur à lepack et à juste titre. Retirer fictivement l'offre d'achat à une agence pour la redonner à l'autre est la chose à ne pas faire. J'ai expliqué pourquoi.

Cette discussion avec vous est terminée.