



## Engagement vendeur offre achat

-----  
Par bmarij

Bonjour,  
je suis vendeur de ma maison  
j'ai deux mandats 'sans exclusivité' avec deux agences différentes.  
chacune de ces agences m'a fait une offre d'achat au prix net vendeur affiché  
des particuliers ont fait en plus une offre d'achat antérieure a un prix net vendeur que j'ai accepté .  
offre d'achat par Particuliers datée du 13, acceptée le 19  
offre d'achat par agence A datée du 20 acceptée le 26  
offre d'achat par agence B anti-datée du 17, non acceptée.  
L00es particuliers devaient renoncer, ils ne renoncent pas.  
Dans les faits, j'ai donc signé deux offres d'achat.  
Acceptez vous de me conseiller sur les opérations à faire ?  
Merci par avance  
Bmarij

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Sous quelle forme exacte ces "offres" ont été faites et acceptées ?

Par mail, dans le style "on vous propose x euros pour votre bien", ou par écrit signé des acquéreurs, sur plusieurs pages détaillant les conditions de l'offre ?

Vous a-t-on proposé de payer comptant ou est-il prévu de recourir à un prêt ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est d'abord votre notaire qui doit vous conseiller.

Si vous avez accepté une offre, vous ne pouviez plus en accepter une autre postérieurement.  
Vous allez donc devoir indemniser les acquéreurs évincés du 20 et devrez signer l'avant-contrat avec les premiers du 13.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

C'est très ennuyeux. Vous avez vendu deux fois le même bien à deux personnes différentes.  
Les particuliers devaient renoncer, ils ne renoncent pas. Pourquoi devraient-ils renoncer ?  
A moins que l'acceptation de l'offre n'ait été en fait qu'une acceptation d'entrer en pourparlers, à déterminer selon les termes de cette acceptation, la vente a été conclue le 19 : l'acceptation de l'offre forme le contrat et promesse de vente vaut vente. Dès lors vous ne pouviez plus vous engager à vendre envers une autre personne le 26 et l'acceptation de la deuxième offre est nulle. Cependant le dernier acheteur ainsi que l'agent immobilier sont en droit de vous réclamer des dommages et intérêts à la suite d'un engagement auquel vous ne pouvez donner suite.

Il va vous falloir tenter de vous arranger avec le second acheteur et avec l'agent immobilier.

-----  
Par Isadore

Ce sera à vérifier auprès d'un notaire, mais il faut commencer par vérifier si les "offres" sont bien des offres au sens légal du terme et donc ont formé le contrat.

Pour que le contrat soit formé, il faut qu'une véritable offre d'achat ou de vente au sens légal du terme ait été acceptée purement et simplement par l'autre partie. Et en matière d'immobilier, la jurisprudence est exigeante sur le contenu d'une offre, vu la complexité de la transaction.

Et si jamais une véritable offre d'achat a été acceptée par bmarij a été acceptée, il faut voir leur contenu. Si les acquéreurs comptent sur un prêt mais n'ont pas pris la précaution de le mentionner dans leur offre, ni d'exiger la signature d'un compromis, ils sont mal. Il n'est pas improbable que la première offre, faite par des particuliers, soit invalide ou bancaire.

-----  
Par Nihilscio

La cour de cassation se montre très stricte sur l'application du code civil pour lequel la vente est conclue dès que les parties sont d'accord sur la chose et sur le prix. Exemple : arrêt du 16 mars 2022, n° 21-10.586.

Les faits

Un Acheteur présente une offre à un Vendeur d'acquérir son bien immobilier sans avoir recours à un prêt, pour le prix de 735 000 euros.

Après avoir accepté cette offre, le Vendeur informe l'Acheteur qu'il se rétracte au profit d'un acquéreur plus offrant. Estimant la vente parfaite, l'Acheteur assigne le Vendeur en réparation de son préjudice.

Arrêt le cour d'appel : les parties n'en étaient qu'au stade des pourparlers et l'Acheteur est débouté de sa demande de dommages et intérêts.

Arrêt de la cour de cassation : cassation au motif que la cour d'appel a violé l'article 1583 du code civil selon lequel la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

En pratique, il ne faut jamais accepter une offre d'achat, il faut se contenter de répondre qu'on est disposé à discuter sur un avant-contrat de vente.