



## Négociation après offre d'achat

-----  
Par bonelli

Bonjour,

Nous avons visité une maison et sommes les 1er à avoir fait une offre (au prix). La visite est allée très vite : (30min par visiteur), après quoi on a signé ayant en tête qu'au pire, le délais de rétractation de 10j après compromis pourrait nous sortir d'affaire. La situation immobilière ici impose de fonctionner de la sorte.

Après la signature de l'offre, une série de problèmes non identifiés apparaissent.

Certains sont annoncés post-signature de l'offre par l'agent imo :

- Compte-rendu d'un expert sur quelques fissures bien visibles lors de la visite, indiquant qu'il y a de beaucoup d'autres fissures que celles pointées du doigt par l'agent. Le compte rendu conseille quelques travaux de maçonnerie.
- Servitude finalement plus large qu'annoncée oralement par l'agent avant de signer l'offre. Refus de l'agent de fournir les éléments notariés.

Et d'autres qu'on découvre nous même ou grâce au voisinage :

- DPE non conforme à la réalité (fenêtres manquantes sur le DPE, surfaces de murs fantaisistes).
- Présence d'une ancienne cuve à fioul enterrée, état inconnu, probablement non dépolluée.
- Plainte d'un voisin relayée par la mairie, demandant de déplacer les ventilo de pompe à chaleur placés beaucoup trop près de la clôture.

Par dessus le tout, un voisin nous recommande de fortement négocier le prix (mais bon, on l'a déjà faite l'offre !).

Au vu de ces manquements d'informations et détails qui révèlent presque du vice-caché, quelle est la marge de man?uvre pour renégocier ? Je précise que l'offre n'a pas encore été validée, mais ça risque d'arriver sous très, très peu.

Merci d'avance pour vos conseils !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

On suppose que vous avez mis une date limite de validité de votre offre ?

Attendez cette date puis faites une autre offre plus basse, en espérant que le bien est toujours disponible.

Si jamais l'offre était acceptée par le vendeur d'ici là, vous pouvez vous rétracter immédiatement ou dans les 10 jours de signature du compromis par courrier RAR.

Ensuite vous faites ce que vous voulez.

(et vous réfléchissez avant de signer n'importe quoi...)

Article L271-1

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 78

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de

rétractation est exercée dans ces mêmes formes.  
etc

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Une vente immobilière étant une opération complexe, tant qu'un contrat complet n'a pas été signé par les deux parties, généralement une promesse bilatérale de vente, vous n'en n'êtes qu'à la phase précontractuelle, même si vous avez présenté une offre et même si cette offre a été acceptée.

Vous avez encore toute liberté de négociation. Vous pouvez aussi vous rétracter.

-----  
Par morobar

Bonjour,

vous n'en n'êtes qu'à la phase précontractuelle, même si vous avez présenté une offre et même si cette offre a été acceptée.

Pas sur si j'en crois ceci:

[url=https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/acceptation-offre-achat-33709.htm]https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/acceptation-offre-achat-33709.htm[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Peu importe.

Il est toujours possible d'invoquer le délai de 10 jours de rétractation.

Si le vendeur a plusieurs offres, il ne négociera pas de toute façon.

-----  
Par Nihilscio

Peu importe en effet.

On ne trouve dans la jurisprudence aucune décision de vente forcée d'un immeuble à la suite d'une offre d'achat, même acceptée par le vendeur.

En revanche on trouve dans un arrêt de la cour d'appel de Paris du 12 juin 2014, n° 13/06003 : Considérant que si l'offre faite au public lie le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à personne déterminée, il en est différemment en matière de vente d'un bien immobilier s'agissant d'une opération complexe ; qu'en cette matière, une offre au public est par nature large et ouverte afin de permettre à de futurs contractants de discuter du contenu du contrat, et s'analyse par conséquent comme une invitation à entrer en pourparlers ; qu'en l'espèce l'offre faite au public par M Patrice Y... ayant pour objet la vente d'un bien immobilier, cette offre s'analyse ainsi en une invitation à entrer en pourparlers ; qu'il s'en déduit que la prétendue acceptation par M Vincent X... suite à cette annonce n'est pas suffisante pour former un contrat de vente ayant pour objet le bien immobilier litigieux entre M Vincent X... et M Patrice Y... ;