



Offre d'achat caduque ou non ?

Par onmyown31

Bonjour,

Je vous écris afin d'avoir un avis sur la situation dans laquelle je me trouve.

J'ai mis en vente ma maison par le biais d'une agence immo il y a un mois. J'ai ensuite reçu une offre d'achat d'un acquéreur que nous avons décidé d'accepter mon épouse et moi-même.

Cette offre a donc été retranscrite sous forme de proposition d'offre d'achat électronique par notre agent immobilier qui nous a ensuite demandé à mon épouse et moi-même de la signer individuellement par internet, ce que nous avons fait. Je l'ai signé depuis mon téléphone et elle en a fait de même depuis le sien.

A la suite de quoi nous avons reçu par mail la copie officielle et signée de cette offre d'achat, éditée par l'agence immobilière.

Seulement, en bas de cette page nommée "proposition d'offre d'achat n°XXX", paginée 1/1, ne figure que la signature de mon épouse et non la mienne. (La mienne se situant sur les pages suivantes éditées par le prestataire de certification électronique GetAccess, certifiant que le document a bien été signé par nous deux).

Mais en ce qui concerne le document "officiel" édité par l'agence immo, une seule des signatures est présente.

Ma question est donc la suivante : Sachant que nous souhaitons à présent nous rétracter de cette vente, est-ce que le fait que la signature d'un des 2 copropriétaires (moi) n'apparaissent pas sur l'offre d'achat contresignée éditée par l'agence, constitue-il un vice de forme, et donc un moyen pour nous de nous soustraire à notre obligation de vendre la maison ?

Merci par avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Que prévoir le mandat si l'agence vous présente un acheteur au prix fixé ?

Le plus souvent il n'est pas possible de se rétracter dans ce cas.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le prestataire ayant certifié l'ensemble du document, l'agent immobilier pourra aisément attester que vous avez tous deux accepté l'offre. Vous ne pouvez utiliser ce motif utilement.

Se désengager comme vous le faites n'est pas sérieux et cela vous expose à des indemnités tant envers le candidat acheteur qu'envers l'intermédiaire.

Envers le vendeur.

A moins que l'offre présentée n'ait été détaillée au point qu'elle puisse être qualifiée de proposition de contrat de vente, auquel cas l'acceptation aurait suffi pour conclure la vente, cette offre et son acceptation ne sont que des préliminaires visés aux articles 1112 à 1112-2 du code civil à l'issue desquels vous deviez négocier le contrat de vente (sous forme de promesse de vente unilatérale ou bilatérale).

En cette hypothèse hautement probable, ne pas vouloir donner suite est une rupture brutale de pourparlers qui pourrait justifier de la part de l'acheteur éconduit une prétention à des indemnités d'un montant relativement modique.

Envers l'intermédiaire.

Le mandat donné à l'agent immobilier est un mandat d'entremise qui ne peut vous engager envers l'acheteur. C'est la raison pour laquelle l'agent vous a soumis l'offre qu'il n'appartenait qu'à vous seuls d'accepter ou de refuser. Un refus abusif de conclure la vente pourrait constituer un manquement au contrat conclu avec l'agent qui se résoudrait en dommages et intérêts. Au pire vous risquez d'avoir à indemniser l'intermédiaire à hauteur des honoraires convenus. Mais le risque est faible parce que la jurisprudence est extrêmement rigoureuse pour les agents immobiliers comme le montre l'arrêt de la cour de cassation du 16 novembre 2016 n° 15-22.010. Dans cette affaire, similaire à la vôtre, la cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel au motif que, la vente n'ayant pas été conclue, l'agent immobilier n'avait pas droit à une rémunération ni même à une indemnité.