



## Offre d'achat refusée par le vendeur.

-----  
Par Fources 6532

Bonjour

Mon logement est en vente avec le recours d'une agence immobilière. Celle ci m'a présenté deux offres d'achat vraiment très basses, bien en dessous de la fourchette basse de leur propre estimation. J'ai refusé ses offres ( faites par le même acheteur ) , l'agence ne cesse de me demander de justifier mes refus ( mails, appels téléphoniques ) car selon elle les baisses de prix seraient justifiées du fait d'un paiement comptant . C'est une situation assez pénible.

L'agence peut elle exercer de telles pressions.

Je vous remercie.

-----  
Par janus2

Bonjour,

L'agence travaille pour vous et défend vos intérêts, il faudrait peut-être le lui rappeler...

Le fait que le candidat acheteur ne finance pas son achat par un prêt conduit généralement à le choisir en cas de multiplication des offres, mais il n'y a aucune raison que cela vous pousse à baisser significativement votre prix de vente.

Si l'agence tient tellement à vendre à cet acheteur, elle peut déjà, elle, baisser significativement sa commission...

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le contrat que vous avez avec cette agence qui définit les conditions d'exercice du mandat.

L'agence est tenue de vous présenter les offres qu'elle reçoit.

Mais vous n'êtes pas obligé d'accepter une offre en dessous du prix indiqué dans ce mandat.

-----  
Par yapasdequoi

bien en dessous de la fourchette basse de leur propre estimation

Avez-vous fait plusieurs estimations ?

"certaines" agence pour décrocher un mandat font des estimations complaisantes et ensuite vous démontrent que vous devez baisser le prix...

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Et j'ajoute que vous n'êtes pas tenu de justifier un refus pour une offre non conforme. S'il est prévu par contrat de vendre le bien au prix minimal de a euros, une offre à a - 1 euros n'est pas conforme.

Vous pouvez tout simplement écrire à l'agence : je refuse cette offre car le prix est inférieur à celui prévu dans le mandat.

Si l'agent a surestimé le bien pour avoir le mandat, tant pis pour lui.

-----  
Par Fources 6532

Merci pour vos réponses. Oui l'estimation du bien a été faite par 3 agences et elles l'ont toutes estimé au même prix.

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez pas d'obligation d'accepter l'offre inférieure au montant prévu dans le contrat.  
Ensuite, si aucune autre offre ne se présente, il faudra bien réfléchir :  
- toutes les 3 agences peuvent être optimistes (elles font le même raisonnement commercial)  
- avez-vous demandé une estimation par un autre canal (un notaire par exemple)

-----  
Par Fources 6532

Oui, j'ai fait des estimations en ligne, via site de vente entre particuliers, l'estimation était sensiblement la même.

-----  
Par yapasdequoi

L'avenir vous dira si c'était suffisamment sérieux.

-----  
Par janus2

Attention, méfiez-vous de cette agence qui pourrait très bien ne pas vous faire parvenir d'autres offres...  
Avez-vous signé un mandat exclusif avec elle ?

-----  
Par Fources 6532

Non, je suis en mandat simple.

-----  
Par janus2

Tant mieux, votre bien est en vente dans plusieurs agences ?

-----  
Par Fources 6532

Oui, dans une autre également en mandat simple. J'ajoute qu'un compromis avait été signé avec une estimation bien supérieure aux dernières offres et la vente n'a pas abouti faute d'obtention du prêt.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les estimations qui vous ont été données semblent sérieuses.  
Les ventes sont actuellement difficiles pour différentes raisons qui se conjuguent, les principales étant que les banques sont limitées par des règles prudentielles qui peuvent les conduire à refuser des prêts à des acheteurs dont la solvabilité est pourtant bonne et la hausse des taux d'intérêt qui limite le pouvoir d'achat des acheteurs. Dans certaines régions les prix de l'immobilier sont à la baisse.

Il ne faut pas se précipiter. Si votre bien est au prix du marché, il finira pas se vendre.