



## Validité d'une offre d'achat

-----  
Par Jean2301

Bonjour,  
J'ai un mandat exclusif avec un agent mais le 24 Nov. 2025 le mandat n'a pas été renouveler.  
Le 4 déc. une visite se fait et le 14 Déc. J'ai reçu une offre d'achat de mon agent,  
Cette offre est-elle légalement valide ?  
Je vous remercie.

-----  
Par Marck\_ESP

Bonjour et bienvenue

Même si le mandat est terminé, la quasi-totalité des mandats exclusifs contiennent une clause de droit de suite (souvent valable 6 à 12 mois). Cette clause stipule que :

Vous ne pouvez pas vendre directement à un acheteur qui a visité le bien avec l'agent pendant la durée du mandat.

Le problème ici : L'acheteur a visité le 4 décembre, après la fin du mandat. La clause de droit de suite ne s'applique normalement qu'aux acquéreurs présentés pendant la validité du contrat.

Adressez un courrier RAR en demandant à l'agence de se justifier.

-----  
Par Bazille

Bonjour,  
Il y a aussi des mandats de 3 mois prorogés jusqu'à 12.

Si l'offre vous convient, autant l'accepter, puisque vous aviez un mandat avec lui, mais si son mandat a pris fin, vous pouvez renégocier sa commission.

-----  
Par Jean2301

Merci de votre réponse,  
Si j'accepte cette offre d'achat le notaire acceptera de faire le compromis de vente ou la vente directe ?

-----  
Par Bazille

Bonjour,  
Je pense que le compromis chez un notaire est préférable.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vérifiez que le mandat est bien terminé, parfois il y a une tacite reconduction.  
N'acceptez JAMAIS une offre. Invitez le candidat à signer un compromis chez votre notaire (ou à l'agence, après validation du brouillon par votre notaire)

-----  
Par Jean2301

Merci de répondre,  
pouvez vous me dire pourquoi ne jamais accepter une offre d'achat rédigée par un agent immobilier ?

-----  
Par yapasdequoi

Parce que l'offre d'achat (d'où qu'elle vienne) si acceptée vous engage définitivement alors que l'acquéreur garde sa liberté de se rétracter jusqu'à 10 jours après signature du compromis.  
Il peut donc faire trainer autant qu'il veut et vous êtes bloqué sans pouvoir vendre à un autre.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a aucune raison de soupçonner que l'offre ne serait pas valable. Un acheteur potentiel vous présente une offre. Il peut. Ensuite vous donnez suite ou non.

La question intéressante est plutôt de savoir si l'agent immobilier détient encore un mandat ce qui conditionnerait en cas de vente son droit à rémunération.

Quoiqu'il en soit, un vendeur ne doit jamais accepter une offre d'achat.

Je vous renvoie sur le sujet à ce billet :  
[url=https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/vendeur-doit-accepter-offre-achat-36008.htm]https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/vendeur-doit-accepter-offre-achat-36008.htm[/url]

Si l'offre vous intéresse, il faut vous contenter de répondre que vous êtes disposé à négocier un avant-contrat.

Je n'ai pas d'avis sur ce qu'il est préférable de faire, confier la rédaction du contrat à un notaire ou à un agent immobilier. Tous utilisent des modèles tout prêts qu'ils adaptent en fonction des demandes des parties.

Le mandat n'a pas été renouvelé : les mandats se renouvellent généralement tacitement. A vérifier la durée de validité à la lecture des termes du mandat donné à l'agent immobilier. Après une première période de trois mois, un mandat exclusif se poursuit tacitement pour une durée indéterminée.

Sauf en de très rares cas, un mandat donné à un agent immobilier n'est qu'un mandat d'entremise, ce n'est pas un mandat de vente.