



Retracting a real estate sale after acceptance by the buyer

Par **CARRIL Alexander**, le **29/03/2017** à **12:23**

bonjour

je voudrais me renseigner sur les risques encourus en cas de retraction d'une vente immobilière après acceptation du acquéreur potentiel au prix demandé.

Ma mère a mis en vente sa maison et seule habitation via une agence immobilière avec laquelle elle a signé un mandat d'exclusivité. Un acquéreur potentiel a communiqué son intention d'achat après visite à l'immobilière.

Toutefois ma mère ne veut pas s'engager tant qu'elle n'aura pas trouvé autre chose pour y habiter de plus après s'être renseigné, vu ses faibles revenus (470 € de retraite par mois, seulement) n'est plus sûre d'avoir les moyens d'habiter ailleurs et donc pas sûre que ce soit convenable pour elle de vendre sa maison actuelle. Quels risques encourt-elle en cas de retraction?

voici quelques données supplémentaires:

- Le mandat a expiré le 23 mars dernier.
- l'agence immobilière a avisé une première fois l'acceptation par téléphone le 15.03
- En suite, envoyé une lettre recommandée confirmant l'acceptation de l'offre la semaine dernière (celle du 21 au 24.03) ma mère n'étant pas chez elle cette semaine là elle a récupéré la lettre recommandée le samedi 25.03 (2 j après expiration du mandat). Je ne sais pas à quelle date a été envoyé le courrier recommandé ni la date du premier passage du facteur.
- Lors que la maison a été mise en vente il y avait la toiture à réparer. Elle a fait par la suite réparer la toiture. Je lui avait dit de réparer à l'agence pour essayer de repercuter au moins une partie des coûts de réparation sur le prix mais elle ne l'a pas fait. Je ne pense pas qu'il soit possible d'essayer d'en repercuter une partie après acceptation de l'offre initiale ?

Je vous remercie svp m'en informer quels sont les risques qu'elle encourt au cas où elle se verra forcée de décliner l'offre? merci par avance à tous
m slts

-

Par **youris**, le **29/03/2017** à **13:59**

Bonjour,

souvent le mandat exclusif comporte cette clause:

" sauf révocation, avec préavis de 15 jours par simple lettre recommandée avec AR à l'expiration de cette période initiale, le mandat se proroge tacitement pour une durée maximale d'une année au terme de laquelle il prendra automatiquement fin.

si l'acquéreur a, par courrier recommandé, accepté les conditions de l'offre, juridiquement la vente est parfaite puisqu'il y a accord sur la chose et le prix.

dans ces conditions, l'acquéreur (ainsi que l'agence immobilière) serait en droit d'assigner en justice votre mère pour conclure la vente.

salutations

Par **CARRIL Alexander**, le **29/03/2017** à **15:53**

merci pour la reponse

le mandat ne contient pas la clause en question. Il precise bien que le mandat prend fin automatiquement, au 23.03.2017

Par **youris**, le **29/03/2017** à **19:45**

en la matière je ne connais pas la date d'effet d'une LRAR, ce peut être la date de l'envoi, ou si le pli est retiré au bureau de poste, la date à laquelle le pli est retiré.

donc l'acquéreur évincé pourrait exiger la conclusion de la vente y compris devant un tribunal. qu'en pense l'agent immobilier ?

Par **CARRIL Alexander**, le **29/03/2017** à **20:33**

je ne saurais pas dire ce que pense l'agent immobilier

. Je ne sais pas si l'acquéreur a accepté par courrier recommandée ou pas l'offre. Elle a juste reçue une lettre de l'immobilière lui confirmant l'intention d'achat au prix convenu et lui demandant où en est - elle avec les diagnostics et l'expertise pour savoir si la maison est ou non raccordé au tout à l'égout.

salutations