



Contre offre de l'agence à l'insue du vendeur

Par **Yannick59**, le **26/11/2015** à **13:49**

Bonjour,

J'ai signé un mandat exclusif avec une agence pour la vente de mon bien au prix de 113000 FAI inclus (105000 net vendeur + 8000 de commission)

Après plusieurs visites, je reçois de l'agence une offre (photo par texto) d'un couple intéressé, le prix proposé étant de 100000 EUR FAI.

Voici le contenu de cette offre :

"Les soussignés

Monsieur X né le ..., de profession ... et Mme X née le ... de profession résidant au

Après avoir vu et visité l'immeuble ci-après désigné qui lui a été présenté par l'agence chargée de la négociation en vertu d'un mandat n°xxxx

Designation de mon bien + adresse

Déclare offrir le prix principal de 100000 EUR frais d'agence inclus.

Cette offre est faite notamment sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de

- nom de l'organisme : xxxx
- montant : emprunt total
- durée : 20 ans
- taux : 3%
- apport : sans

- frais de notaire : 8200 EUR
- frais de prêt : à déterminer
- total : 108200 EUR

La vente par acte authentique interviendra le 21 février 2016 par Me... notaire à

Les soussignés s'engagent irrévocablement à réitérer les présentes au moyen d'un compromis aux termes duquel il sera versé la somme de 500 EUR à titre de dépôt de garantie.

A défaut d'acceptation par le vendeur de la présente offre celle-ci sera nulle et non avenue.

Les soussignés reconnaissent avoir reçu un exemplaire de la présente offre.

Fait à ... le

signatures avec mention "bon pour offre"

signature agent avec cachet de l'agence"

Dans la foulée l'agent m'appelle pour me proposer la répartition suivante : 97000 EUR net vendeur et 3000 EUR de commission. Nous étions un samedi et souhaitant y réfléchir avec mon épouse le weekend, je lui informe que je prendrai ma décision le lundi.

Le lundi matin, je lui informe par écrit que j'accepte l'offre de 100000 EUR FAI sous réserve de la répartition 97000/3000 comme indiqué par téléphone.

Le lundi après-midi, l'agent m'appelle pour me dire que l'acheteur avait fait une nouvelle offre orale à 101000 EUR FAI, soit 1000 EUR de plus que sa précédente offre. A mon étonnement, je dis à l'agent que je ne comprenais pas pourquoi il ferait une nouvelle offre à la hausse alors que j'avais acceptée la première. Il me répond qu'on en va pas "cracher dessus" et me propose donc la nouvelle répartition 97500 net vendeur + 3500 EUR de commission. Je lui demande donc de me transmettre cette nouvelle offre par écrit.

Je reçois donc un mail de l'agent le mardi comme suit :

"Monsieur,

Comme vu ensemble par téléphone, il s'agit bien d'une offre d'achat de 97500€ net vendeur avec 3500€ de frais de négociation qui a été formulée par Monsieur xx. Soit une offre globale à 101 000€ FAI.

Cordialement,"

Je réponds donc au mail en lui disant que j'acceptais la nouvelle offre et que je me tenais à sa disposition pour la signature du compromis.

Entre temps, les acheteurs me contactent en direct pour me demander pourquoi avoir fait une contre offre de 1000 EUR supplémentaires alors que j'avais au préalable accepté l'offre initiale. A mon grand étonnement, je me rends compte que l'offre à 101000 EUR n'émane pas des acheteurs mais bien de l'agence. Bien entendu, les acheteurs me disent refuser la nouvelle offre et que par conséquent la première devient caduque. Ils ont également appelé l'agence qui leur a dit que c'était le vendeur (donc moi) qui avait changer d'avis et fait une nouvelle offre.

Aujourd'hui, je pense avoir été lésé par l'agence. clairement, les acheteurs m'ont dit que même si on revenait à l'offre initiale, ils ne souhaitaient plus traiter avec cette agence "de menteurs et voleurs" pour reprendre leur expression. Bien que le mandat se termine d'ici quelques jours, je n'ai de toute façon aucune chance de leur vendre mon bien en direct dans la mesure où ils ont signé le fameux bon de visite.

Je m'en remets donc à vos conseils pour savoir si je peux entreprendre une action en justice pour le préjudice subit à savoir la non vente de mon bien.

D'avance merci