



Contre-proposition orale

Par **Mely91**, le **06/03/2022** à **08:53**

Bonjour,

Je suis actuellement en indivision avec mon frère, ma tante et mon oncle sur la maison de ma grand-mère. La succession est bloquée depuis 9 mois car il n'y avait pas d'accord sur le prix de vente de la maison. Mais voilà qu'un agent immobilier sorti de nulle part nous contacte mon frère et moi, et nous informe que mon oncle et ma tante sont prêts à vendre et qu'il a des clients à 260.000 €. De ce qu'il nous dit, il a dit à ses clients que l'offre était trop basse et donc inutile de nous la transmettre. Finalement il nous demande combien on en veut ? On lui répond 300.000 € net vendeur. Il nous envoie un mail à lui renvoyer : objet contre offre :

Bonjour,

Suite à nos différents échanges, pourriez-vous me confirmer chacun votre accord pour vendre.

Je soussigné (M. ... ou Mme...) accepte de vendre notre maison situé ... à.... à M. et Mme ... au prix de 300.000 € net pour nous.

Pour faire valoir ce que de droit.

Une fois votre accord reçu, je me charge de défendre au mieux cette contre-offre.

Dans l'attente de vous lire.

Cordialement.

J'ai envoyé une lettre manuscrite en retirant le "pour nous" et en le remplaçant par "net vendeur". Au téléphone j'insiste en lui disant que c'est inutile de nous rappeler si les clients font une offre inférieure se sera non et fin des négociations.

Quelques jours plus tard il m'appelle et m'annonce que les clients font une contre-offre à 291 000€. Je décide d'aller voir le notaire et lui expliquer la situation. Le notaire appelle l'agent immobilier pour se renseigner et me re-contacte. Pour lui je ferais mieux de passer par une autre agence car on a pas signé de mandat et la contre-offre est vraiment basse pour le secteur. Le soir même l'agent immobilier m'appelle furieux et me menace de lancer des poursuites judiciaires contre moi si je ne vend pas la maison à ses clients qui finalement sont prêts à la prendre à 300 000 €. Il me dit que de toute façon je ne peux pas prouver la contre-proposition à 291 000 € car il n'y a aucune trace écrite des acheteurs depuis le début (pas d'écrit pour l'offre d'achat initiale non plus) et qu'au contraire moi j'ai fait une lettre manuscrite qu'il peut retourner contre moi. Comment puis-je prouver ma bonne foi ? Essayait-il juste de

l'intimider ou je suis vraiment piégé ?

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me lire et je vous remercie par avance de votre aide.

Par **Marck.ESP**, le **06/03/2022 à 14:40**

Bonjour

Si vous n'avez pas donné un accord, c'est encore discutable, par comment avez vous estimé à 300.000€?

Avez vous fait expertiser le bien pour sa juste valeur ?

Pour avoir une indication, par les ventes depuis 2016, cliquez ICI

[DVF \(etalab.gouv.fr\)](http://DVF.etalab.gouv.fr)

Par **youris**, le **06/03/2022 à 16:02**

bonjour,

en l'absence de mandat du vendeur, l'agent immobilier ne peut pas réclamer de commission selon une jurisprudence constante.

*l'agent immobilier doit détenir un mandat écrit l'autorisant à négocier ou à s'engager pour le compte du propriétaire ou du bailleur. Ce **mandat** doit donc être détenu **préalablement** à tout acte d'entremise ou de négociation.*

source : DG.CCRF

salutations

Par **Mely91**, le **06/03/2022 à 16:58**

Je vous remercie pour vos réponses. Comme l'agent immobilier n'avait pas de mandat, je n'ai donc pas à poursuivre la négociation ? Surtout que je n'ai jamais eu de proposition écrite des acheteurs ?

Par **Mely91**, le **06/03/2022 à 17:02**

Les acheteurs peuvent-ils utiliser la contre-proposition que je leur avait faite (et qu'ils ont rejeté en faisant une nouvelle contre-offre orale ou tout est caduque ? D'ailleurs je n'ai jamais

accepté que ce négociateur en immobilier fasse visiter la maison à quiconque vu que l'on arrivait pas à se mettre d'accord sur l'estimation.