



## Problème : 2 compromis signés

Par **moilala**, le **09/10/2009** à **07:30**

Bonjour,

Voilà le résumé de notre aventure, nous avons visité une maison à 182 000€ au départ, l'agence nous dit que la propriétaire la baisse à 162000€, on a fait une offre à 158 000€ par fax à l'agence immobilière qui s'occupe du dossier. La madame de l'agence nous appelle pour nous annoncer que la propriétaire accepte l'offre. Nous sommes contents. Nous signons le compromis d'achat vendredi dernier. Samedi, l'agence nous appelle car problème, une autre agence aurait signé un autre compromis à 167000€. Notre agence nous propose de nous vendre le bien à 165000€ si on accepte la propriétaire acceptera de signer le compromis. Pour nous, c'est du chantage. Nous doutons de tout. Nous n'avons pas eu les moyens de savoir si réellement la propriétaire avait une autre offre, par quel agence! Nous avons pas pu avoir un contact direct avec la propriétaire. Nous sommes perdus et déçus. Pensez vous qu'il est possible d'un arrangement de l'agence avec la propriétaire pour augmenter le prix? A-t-il moyen d'affirmer l'offre initial sachant que pour l'acceptation, il n'y a pas de preuve écrite?

Merci

Bonne journée.

Par **FREMUR**, le **09/10/2009** à **09:24**

Bonjour

Principe fondamental de droit en matière de vente immobilière, le vendeur ne peut jamais se rétracter à partir du moment où il a formalisé son acceptation d'une offre.

Cette formalisation est nécessairement écrite, ce qui ne semble pas être le cas dans votre affaire.

Dans l'hypothèse d'offres concurrentes, c'est la première acceptation du vendeur qui vaut.

Encore faut il pouvoir démontrer par un écrit qu'il y a acceptation et que cette acceptation est antérieure à la deuxième offre.

Certaines agences immobilières peu scrupuleuses tentent de faire monter les enchères en jouant sur une pseudo deuxième offre.

C'est peu être le cas pour ce qui vous concerne.

Mais sans écrit, je ne vois bien ce que vous pouvez exiger.

On est dans le domaine de la négociation avec un genre de poker menteur.

CORDIALEMENT

Par **moilala**, le **09/10/2009** à **14:00**

Merci de votre réponse, on va voir ça et ne pas se laisser faire ! Merci !

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/10/2009** à **15:21**

Bonjour!

L'analyse de FREMUR est juste.

Mais il serait instructif de pouvoir avoir accès au mandat (de vente) signé entre la venderesse et l'agence, pour apprécier la portée des pouvoirs y conférés (pouvoirs d'engager la venderesse?).

En outre, au vu des chiffres exposés, il paraît curieux d'apprendre par l'agence, que la propriétaire accepterait de traiter avec vous à 165.000, si elle a d'autre part véritablement une offre à 167.000.

Suspect...

Par **moilala**, le **11/10/2009** à **21:02**

Bonsoir,

On a été voir l'agence et nous ont certifié que l'histoire était vrai, on a fait pression et on a pu avoir la maison moins cher et l'agence a pris sur eux en baissant leur commission.

Merci

Par **Kely**, le **12/10/2009** à **01:11**

bonjour,

il faut aller voir qui a signé en premier lieu le compromis avec le vendeur : vous ou les autres acheteurs supposés?

Si c'est vous, en principe le vendeur ne peut se rétracter et vous pouvez forcer la vente devant le Tribunal de grande instance.

Si ce n'est pas vous, cela sera plus difficile. Toutefois, la responsabilité du mandataire, agence, peut être mise en jeu.

tenez moi au courant au [kelyhadd@hotmail.com](mailto:kelyhadd@hotmail.com)

a bientôt

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **12:20**

Bonjour.

Votre compromis porte-t-il uniquement vos signatures,

Ou porte-t-il également la signature d'un représentant de l'agence (par exemple, agissant "au nom et comme mandataire de Mme ... venderesse" ou "agissant es-qualités" )?

En effet, l'important est de savoir si la venderesse est engagée par écrit, par elle-même ou par mandataire.

Par **moilala**, le **12/10/2009** à **18:02**

non le compromis comportait que nos signatures pas celle de la venderesse, donc elle avait le choix entre les 2 compromis.

Le sujet est clos maintenant.