



Proposition d'achat maison

Par **yan**, le **25/06/2014 à 16:25**

Bonjour à tous,
Nous avons fait une proposition d'achat pour une maison par le biais d'une agence immobilière. La proposition mentionne nos noms (moi et mon épouse), le nom de l'agence, l'adresse du bien visité et le prix (inférieur au prix demandé par les propriétaires).
Nous avons signés après avoir écrit "Bon pour accord".
L'agent immobilier nous a indiqué que tant qu'un compromis de vente n'avait pas été signé nous n'étions engagé en rien et que nous pouvions nous rétracter à tout moment. Qu'en est-il exactement?
Quel est le délai de réponse du propriétaire à ma proposition et en cas d'acceptation puis-je pour une raison ou une autre me rétracter comme me l'a précisé l'agence et dans quel délai?
Merci pour vos réponses.
Cordialement.

Par **Lag0**, le **25/06/2014 à 17:29**

Bonjour,
Normalement, sur une offre d'achat, on note une durée de validité. Sinon, vous êtes engagé à vie ! En effet, à tout moment le vendeur peut contresigner l'offre et la vente est alors dite parfaite. D'où l'importance de noter une durée de validité, comme ça, soit le vendeur dit "ok" durant cette durée, soit il ne répond pas et passée la durée vous n'êtes plus engagé.
Avec une telle offre, si le vendeur l'accepte, vous êtes obligé de signer le compromis de vente.
Ce n'est qu'après cette signature que vous disposerez de 7 jours pour vous rétracter.

Par **yan**, le **25/06/2014 à 17:49**

Bonjour et merci de m'avoir répondu aussi rapidement.

Le discours de l'agence est le suivant:

Pas de compromis signé, pas d'engagement et libre de se rétracter à tout moment.

Compromis signé, droit de se rétracter au bout de 7 jours. Au delà rétractation possible si refus de prêt d'au moins 2 banques.

Avec vos explications, l'attitude de l'agence me laisse assez interrogatif..

Par **Lag0**, le **25/06/2014 à 18:30**

C'est le code civil qui s'applique. Celui ci dit que la vente est parfaite dès qu'il y a accord sur la chose et le prix.

En signant une offre d'achat, vous avez manifesté votre accord sur la chose et sur un prix. Il ne reste donc plus qu'au vendeur de manifester également son accord pour que la vente soit parfaite. C'est là où l'agence vous raconte n'importe quoi car votre offre signée vous engage bien et vous ne pouvez pas vous en rétracter.

Il n'y a qu'une fois le compromis signé que la loi a ajouté le délai de rétractation de 7 jours.

Il est donc bien évident que, si vous manifestiez votre revirement sur l'offre d'achat, le vendeur n'aurait aucun intérêt à poursuivre jusqu'au compromis puisque vous pourriez ensuite vous rétracter. Mais s'il le voulait, il le pourrait...

Par **yan**, le **25/06/2014 à 18:57**

Si je comprends bien, le propriétaire accepte ma proposition, ensuite je me retracte, légalement je n'ai pas le droit mais le propriétaire n'a rien a gagné à aller jusqu'au compromis car je dispose de 7 jours pour me rétracter.

C'est peut-être la vision de l'agence: "rétractez vous car le propriétaire n'a rien à gagner à aller jusqu'au compromis et être sûr du revirement de l'acheteur dans les 7 jours suivants".

Dans ce cas là que devient la proposition car rien n'y met fin?

Savez-vous s'il existe un délai de réponse à ma proposition de prix pour le propriétaire ?

Par **moisse**, le **25/06/2014 à 19:22**

Bonsoir,

Il n'existe aucun délai de réponse.

Mais rien ne vous empêche de renier votre accord tant que ce vendeur n'a pas manifesté sa position.

Pour ce qui est de la rétractation encas de refus de prêt bancaire, qu'une banque ou 50 soient interrogée est indifférent juridiquement parlant. C'est la clause suspensive d'obtention de prêt telle que rédigée dans le compromis qui fait loi et encore faut-il que cette disposition existe, on peut tout à fait renoncer au crédit et acheter comptant.

Par **yan**, le **25/06/2014 à 21:09**

Merci beaucoup pour vos explications.