



## Refus de vendre un bien immobilier

Par **hostal**, le 16/11/2025 à 19:45

bonjour,

Est-ce qu'un particulier qui a mis sa maison en vente, a le droit de refuser de vendre à un acquéreur qui se présente et cela sans obligation d'en motiver la raison ?

*(contrairement à un commerçant qui ne peut refuser de vendre à un client)*

Par **Lag0**, le 17/11/2025 à 06:41

Bonjour,

Par quel moyen ce bien est-il en vente ? Annonces, agences, etc ?

Par **Henriri**, le 17/11/2025 à 09:22

Hello !

Hostal que signifie concrètement votre formule d'un "acquéreur qui se présente" à quelqu'un qui a mis sa maison en vente ?

Si un propriétaire affiche "maison à vendre" sur sa facade et qu'un passant intéressé sonne à sa porte on peut dire que c'est un acquéreur potentiel qui "se présente"... cela n'oblige

absolument pas ce propriétaire à vendre sa maison à ce passant !

PS : de manière générale un éventuel vendeur n'a pas à se justifier s'il refuse de vendre à tel acheteur potentiel.

A+

Par **hostal**, le 17/11/2025 à 10:26

bonjour,

j'ai bien noté que lors d'une vente de maison de particulier à particulier, le vendeur peut refuser de vendre à tel ou tel acquéreur (sans avoir à motiver son refus).

En revanche, qu'en est-il si c'est une agence immobilière mandatée par le vendeur qui propose un éventuel acquéreur ?

Par **Henriri**, le 17/11/2025 à 10:43

(suite)

Sans plus d'infos... c'est pareil !

Vous devriez présenter votre cas de manière bien plus détaillée et circonstanciée en ce qui concerne les clauses du contrat passé avec l'agence et la consistance de sa "proposition" d'un acheteur... ainsi que sur l'éventuel "problème" qui se pose à vous motivant votre recherche d'informations.

A+

Par **nihilscio**, le 17/11/2025 à 14:28

Bonjour,

La question est de savoir si l'offre faite au public lie le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à personne déterminée, ou si elle n'est qu'une invitation à entrer en pourparlers.

La doctrine classique ne distinguait pas les deux types d'offre qui toutes deux étaient admises comme une offre telle que mentionnée à l'article 1113 du code civil (*Le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager*) : arrêt de la cour de cassation du 28 novembre 1968.

Cette vision a évolué : une vente immobilière est une affaire complexe, le contenu d'une

annonce publique est insuffisante pour constituer une proposition de contrat, ce ne peut être qu'une invitation à entrer en pourparlers : cour d'appel de Paris, arrêts des 12 juin et 3 juillet 2014, RG 13/06003 et RG 13/08543.

Un mandat donné à une agence immobilière n'est quasiment jamais un mandat chargeant l'agent immobilier de vendre, ce n'est presque toujours qu'un mandat chargeant l'agence de présenter l'immeuble à vendre à des acheteurs potentiels. Le vendeur n'est pas plus obligé de vendre s'il a donné un mandat d'entremise à une agence que s'il a publié lui-même des annonces. Toutefois, s'il refuse de vendre aux conditions prévues dans le mandat, il s'expose à devoir des dommages et intérêts à l'agence pour refus d'exécuter le contrat. Cela peut lui coûter au maximum le montant de la commission convenue.