



Vente non actée par défaut de l'acquéreur

Par HestiaVestia

Bonjour,

Je recherche des textes ou jurisprudence encadrant les indemnités dues à l'agent commercial immobilier en cas de renoncement à l'achat de l'acquéreur hors délais.

Le mandat de vente que je détiens est exclusif.

Le compromis de vente signé depuis 10 semaines.

La condition suspensive de vente du bien de l'acquéreur, servant de financement à l'acquisition relative à mon mandat, sans doute levée.
Je m'explique.

Ce renoncement a eu lieu sans que j'en sois informée, ni par les vendeurs, ni par l'acquéreur, ni par le notaire.

Le notaire ne m'a pas non plus informé de la levée de la condition suspensive de vente définitive du bien de l'acquéreur qui conditionnait l'acquisition qui concerne mon affaire et dont la date butoir est passée.

Je n'ai donc pas d'écrit mais :

Le notaire m'apprend le renoncement de l'acquéreur lorsque je demande si une date de signature définitive de notre affaire a été arrêtée.

Ni vendeurs, ni acquéreur ni notaire ne m'ont consulté préalablement et informé qu'un accord a été trouvé entre les parties et ratifiée par le notaire !
L'acquéreur renonce et les vendeurs conservent le dépôt de garanti.

J'en déduit que la condition suspensive a bien été levée, sinon, pourquoi les vendeurs seraient ils indemnisés ?

J'ai informé mon mandant de cette situation et lui ai demandé ma commission sur cette vente ou des indemnités.

Mon mandant refuse d'intervenir et m'invite à saisir par mes propres moyens un conseil juridique.

QUID ?

N'y a t-il pas un défaut d'information du notaire à mon égard ?

N'y a t-il pas un dol, une perte de chance de me voir rémunérée pour mon travail ?

N'y a t-il pas une obligation du mandant de garantir le commissionnement de son mandataire ou des indemnités dès lors que la vente est parfaite ?

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Cordialement,

Par Nihilscio

Bonjour,

Le mandat lie le vendeur à l'agent immobilier. L'agent commercial intervient en tant que mandataire de l'agent commercial. Ce n'est pas vous qui détenez un mandat mais l'agent immobilier pour qui vous avez travaillé.

L'agent immobilier n'a droit à une rémunération que si la vente est définitivement conclue. La vente a été annulée à l'initiative de l'acheteur qui a indemnisé le vendeur. Cela ne donne droit à aucune rémunération à l'agent immobilier et, par conséquent, aucune rémunération de l'agent commercial par l'agent immobilier.

Je ne vois rien qui permette à l'agent immobilier de rien réclamer ni au vendeur ni à l'acheteur que ce soit sur un fondement contractuel ou extra-contractuel.

La rémunération de l'intermédiaire dans une vente immobilière ne rémunère pas un travail mais un résultat. Lorsqu'il n'y a pas de résultat, il, n'y a pas de rémunération.

Par janus2

L'agent immobilier n'a droit à une rémunération que si la vente est définitivement conclue. La vente a été annulée à l'initiative de l'acheteur qui a indemnisé le vendeur. Cela ne donne droit à aucune rémunération à l'agent immobilier et, par conséquent, aucune rémunération de l'agent commercial par l'agent immobilier.

Bonjour,
Une jurisprudence de 2018 qui dit le contraire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037510702/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037510702/[/url]

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que la signature de la promesse synallagmatique de vente constituait un accord définitif sur la chose et sur le prix, et que M. et Mme X... ne pouvaient, sans commettre une faute, refuser de la réitérer, faisant ainsi ressortir que l'opération avait été effectivement conclue, de sorte que ce refus ne pouvait avoir pour effet de priver l'intermédiaire de son droit à rémunération ou à indemnisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par Nihilscio

C'est vrai. Il y a faute de l'acheteur. Son refus de signer l'acte authentique a privé l'intermédiaire d'une chance de percevoir sa rémunération ce qui donne droit à ce dernier d'une indemnisation de la part de l'acheteur sur le fondement de l'article 1240 du code civil. Autre arrêt en ce sens : Civ1, 18/12/2014 n° 13-23.178.

Par HestiaVestia

Je vous remercie pour ces réponses.