Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Annulation du compromis de vente d'un terrain.

Par Visiteur

Bonjour,
Voici quelques mois nous avons signé un compromis de vente pour un terrain ceci par une agence immobilière.
Suite au résultat de l'étude complémentaire du terrain, ce compromis a été annulé car il était imposible d'y construire notre maison, surface 90m2 sur terrain de 448m2.
Une bonne partie du terrain étant humide, il ne restait pas de place pour l'assainissement individuel.
Donc l'annulation de ce compromis s'est bien déroulé, toutes les parties étant d'accord et ayant respecter les clauses suspensives.
Quelques temps aprés nous apprenons par un de nos proches, également proche du vendeur qu'il avait un autre bien d'une plus grane surface à venre au même adresse, c'est à dire dèrrière ledit terrain dont nous avions annulés auparavant le compromis de vente.
Nous avons alors contacter le vendeur directement sans passer par l'agence, avons négocier et fait affaire.
Aujourd'hui l'agent immobilier nous menace en nous sommant de passer par lui, sinon il nous réclamerait une indemnités compensatrice forfaitaire égale au montant de ces honoraires, en vertu des articles 1142 et 1152 du Code Civil.
Nous ne comprenons par car le compromis a été annulé et nous avons signé pour un autre terrain avec le vendeur.
Est-il en droit de nous faire de telle menace d'intimidation, alors que tout a été fait dans les règles.
Il en fait autant au vendeur, nous l'avons appris hier, et en a informés notre notaire en racontant des mensonges.
Comment peut -on faire sur un dommaine juridique pour l'attaquer afin qu'il cesse de nous importuner?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous avons alors contacter le vendeur directement sans passer par l'agence, avons négocier et fait affaire.
Aujourd'hui l'agent immobilier nous menace en nous sommant de passer par lui, sinon il nous réclamerait une indemnités compensatrice forfaitaire égale au montant de ces honoraires, en vertu des articles 1142 et 1152 du Code Civil.
Nous ne comprenons par car le compromis a été annulé et nous avons signé pour un autre terrain avec le vendeur.
Est-il en droit de nous faire de telle menace d'intimidation, alors que tout a été fait dans les règles.
Il en fait autant au vendeur, nous l'avons appris hier, et en a informés notre notaire en racontant des mensonges.
Comment peut -on faire sur un dommaine juridique pour l'attaquer afin qu'il cesse de nous importuner?

La commission est due si la mission a été
remplie. "Si son rôle a été incomplet, ou inexistant, il ne peut réclamer de commission ou obtiendra une commission moindre que celle prévue dans le mandat. Si acheteur et vendeur se connaissaient et étaient entrés en relation avant la visite organisée par l'agent immobilier, son rôle non exclusif dans la réalisation de la vente justifie une rémunération partielle" (Document INC 2006).

En conséquence, dans la mesure où le contrat de vente n'a pas ici été conclu grâce à l'entremise de l'agence, mais bien grâce à un proche, alors l'agence n'a en principe pas droit à commission ni à un quelconque dédommagement.

Au reste, il n'y a pas d'action à entreprendre de votre part. Soit l'agent immobilier persiste, et vous serez contraint de prendre un avocat et d'aller devant le tribunal. Soit il renonce, et cela s'arrête ici.
Il n'y a donc guère de moyen pour l'empêche de vous importuner si ce n'est lui expliquer ce que je vous ai écrit plus haut.

Très cordialement.