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

Refus de conclure une vente d'un appartement

Par Visiteur

Bonjour,

Nous vendons actellement un appartement sur Paris qui est dans un agence avec un mandat non exclusif à 310000 ? pour un net vendeur de 291400?.
En parallèle nous cherchons à le vendre en direct. L'agence immobilière a reçu une offre à 305000? et garanti le net vendeur en baissant sa commission.
Nous pensons pouvoir le vendre plus cher, peut-on refuser cette offre et sous quel motif ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous vendons actellement un appartement sur Paris qui est dans un agence avec un mandat non exclusif à 310000 ? pour un net vendeur de 291400?.
En parallèle nous cherchons à le vendre en direct. L'agence immobilière a reçu une offre à 305000? et garanti le net vendeur en baissant sa commission.
Nous pensons pouvoir le vendre plus cher, peut-on refuser cette offre et sous quel motif ?

Dans la mesure où l'agence vous garantit le net vendeur, vous êtes obligé de vendre votre appartement. En effet, malgré son formalisme, la vente reste un contrat consensuel, c'est à dire un contrat qui se forme dès lors qu'il y a "accord des parties sur la chose et sur le prix".

Dès lors qu'un acquéreur se présente et vous propose un prix conforme à votre offre (en net vendeur) alors vous êtes tenu de lui vendre le bien.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Un ami agent immobilier m'a confirmé être dans la même situation avec un de ses clients et ne pas pouvoir l'obliger à signer car l'offre émise par le futur acquéreur n'est pas au prix, terme & condition du mandat.
Qu'en pensez-vous ?

Vous pouvez me joindre au 0660367189

Merci de vos éléments de réponse,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Un ami agent immobilier m'a confirmé être dans la même situation avec un de ses clients et ne pas pouvoir l'obliger à signer car l'offre émise par le futur acquéreur n'est pas au prix, terme & condition du mandat.
Qu'en pensez-vous ?

Je comprends l'argumentation, sauf que "les prix, termes et conditions du mandat" sont en réalité exprimés en net vendeur. C'est ce prix qui constitue l'essence du mandat, la commission étant en réalité le cout du mandataire.

Si ce dernier entend baisser sa commission, l'essence du mandat est respectée et l'acquéreur peut se retourner contre vous si vous refusez de signer.

Cela dit, c'est assez théorique puisqu'en pratique, il est exceptionnel que l'acquéreur agisse contre le vendeur pour faire exécuter le contrat: le jeu n'en valant pas la chandelle.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces éléments.
Donc que me conseillez-vous ?
Que risque-t-on ? la vente avec un autre acquéreur peut-elle être retardée par l'agence ?
y-a-t-il une jurisprudence, des éléments de texte de loi sur lesquels je pourrai m'appuyer ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Donc que me conseillez-vous ?

L'agence ne peut pas forcer la vente, seul le prétendu acquéreur en a le pouvoir. En conséquence, j'agirai selon les intentions de l'acquéreur.
Si ce dernier est déterminé à vouloir acquérir votre maison, malgré un refus préalable de votre part, alors mieux vaut céder et accepter de signer la vente. En effet, si l'acquéreur va en justice, il est très probable que vous perdiez.

Si en revanche, suite à votre refus, ce dernier se désintéresse de la vente pour acquérir un autre bien (cas le plus fréquent), alors vous serez libre de tout engagement et l'agence ne pourra absolument rien faire contre vous.

la vente avec un autre acquéreur peut-elle être retardée par l'agence ?

L'agence mandatée peut chercher à vous embêtant en empêchant d'autres visites ou d'autres propositions d'achat, mais cela s'arrête la. Ne pouvant pas agir contre vous, ils ne peuvent pas faire grand chose si ce n'est d'être pressant à votre encontre.

y-a-t-il une jurisprudence, des éléments de texte de loi sur lesquels je pourrai m'appuyer ?

Pas sur ce point. Vous pouvez vous contenter de leur expliquer que dans la mesure où aucun contrat de vente n'a été conclu avec l'acquéreur (suite au désistement de ce dernier consécutif à votre refus), l'agence ne peut nullement prétendre à sa commission.

Dès lors, soit l'agence joue le jeu et cherche un nouvel acquéreur; soit vous profiterez du mandat non exclusif pour trouver vous même un acquéreur voire pour confier le bien à une autre agence.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Ai-je possibilité de vous envoyer le mandat de vente signé avec l'agence pour que vous puissiez voir comment il est rédigé ?
Le prix net vendeur n'est pas indiqué, uniquement le prix de vente total ainsi que la commission d'agence qui est à la

charge du vendeur.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ai-je possibilité de vous envoyer le mandat de vente signé avec l'agence pour que vous puissiez voir comment il est rédigé ?
Le prix net vendeur n'est pas indiqué, uniquement le prix de vente total ainsi que la commission d'agence qui est à la charge du vendeur.

Oui bien sûr, voici mon adresse mail:

gseignalet@hotmail.fr

J'y prêterai la plus grande attention,

très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Je viens de voir votre réponse, je vous l'envoie demain.
Bonne soirée.

Par Visiteur

Mandat envoyé à l'instant à cette adresse:

Merci de votre retour

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bien reçu! Je vous tiens au courant.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Après étude des mandats, et vérification prise auprès d'un ami notaire spécialisé des questions immobilières, il s'avère que vous ne pouvez pas rompre la vente.

En effet, le contrat de vente étant un contrat consensuel, il se forme par accord des parties sur la choses et sur le prix.

L'accord sur le prix est ici bien formé par votre acceptation sur le prix net vendeur.

Très cordialement.