



Résiliation d'un mandat de vente et suite

Par Visiteur

J'ai mis en vente un immeuble sur un site internet le 15/01/2011. J'ai eu une proposition d'achat écrite et datée d'un acquéreur le 29/01/2011.

J'ai signé un mandat de vente sans exclusivité le 01/02/2001 à une agence avec un prix identique à celui que m'a proposé par écrit l'acquéreur le 29/01/2011.

J'ai signifié par téléphone le 10/02 à l'agence que je ne voulais plus vendre mon immeuble dans ces conditions puisque j'avais déjà un acquéreur. Malgré cela, l'agent immobilier a trouvé un acquéreur au prix demandé sur le mandat. Je n'ai pas signé le compromis et je souhaite refuser la proposition de l'agence. Mon dossier est-il défendable sur le plan juridique.

PS : l'agent immobilier m'a démarché par téléphone, j'ai signé le mandat dans l'agence. Il s'est bien gardé de m'expliquer les conséquences du mandat.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai mis en vente un immeuble sur un site internet le 15/01/2011. J'ai eu une proposition d'achat écrite et datée d'un acquéreur le 29/01/2011.

J'ai signé un mandat de vente sans exclusivité le 01/02/2001 à une agence avec un prix identique à celui que m'a proposé par écrit l'acquéreur le 29/01/2011.

Je comprends pas:

Si vous aviez une proposition d'achat, au prix que vous souhaitiez le 29/01, pourquoi avoir mis le bien en agence postérieurement à cette proposition?

Très cordialement.

Par Visiteur

Effectivement, je pensais qu'un contrat non exclusif me permettait d'explorer plusieurs propositions à la fois. Etant donné que la proposition de mon acquéreur datée du 29/01 est antérieure à la proposition de l'agence, est-ce que cela me permet de refuser cette dernière ? d'autant que mon acquéreur finance lui-même l'opération sur ses fonds propres, alors que celui de l'agence demande un crédit.....

Par Visiteur

Cher monsieur,

Etant donné que la proposition de mon acquéreur datée du 29/01 est antérieure à la proposition de l'agence, est-ce que cela me permet de refuser cette dernière ?

Un contrat de mandant non exclusif vous permet tout à fait de d'explorer plusieurs voies. Le principe d'un mandat non exclusif est que si vous trouvez vous même un acquéreur, alors l'agence perd son droit à commission.

Rien ne vous interdit donc, en principe, de contracter avec cet acquéreur plutôt qu'avec celui présenté par l'agence.

Lorsqu'il existe plusieurs propositions, c'est là encore la première qui doit prévaloir sur toutes les autres.

En conséquence, rien ne s'oppose en principe à ce que vous contractiez la vente avec le premier acquéreur plutôt qu'avec celui présenté postérieurement à l'agence.

Ce qui gêne, c'est que conformément à l'article 1134 du Code civil, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Or, en signant un mandat auprès de l'agence alors même que vous aviez déjà une proposition signée et "au prix", l'on pourrait vous reprocher une faute eu égard à l'obligation de bonne foi. En effet, pourquoi charger une personne de vendre un bien alors que techniquement le bien est déjà vendu?

Néanmoins, ce risque reste à l'état de germe compte tenu du fait que je n'ai trouvé aucune jurisprudence sur ce cas précis.

En tout état de cause, la situation est effectivement délicate car si vous vendez le bien à l'agence, vous êtes en tord à l'égard du premier acquéreur. Et si vous vendez au premier acquéreur, vous prenez un risque à l'égard de l'agence.

Des deux maux, il convient de choisir le moindre et effectivement à mon sens, de vendre le bien au premier acquéreur, et de refuser le droit à commission de l'agence.

Très cordialement.