



Retraction promesse de vente

Par Vercors

J'ai signé une promesse de vente avec une agence immobilière pour l'achat d'un bien, mais l'agence ne facilite pas la transaction, notamment en m'empêchant d'accéder au bien pour évaluer les travaux à effectuer. Bien que je n'envisage pas cette option, étant encore dans le délai de rétractation de 10 jours, je me demande s'il est possible d'annuler la vente et de traiter directement avec le propriétaire qui serait également d'accord. C'est dommage que l'agent ne remplisse pas correctement ses fonctions. merc pour vos retours

Par Nihilscio

Bonjour,

La question de l'accès doit être réglée avec le vendeur.

De toute façon, comme vous lui avez été présenté par l'agent immobilier, ce dernier aura droit à sa rémunération. Le vendeur ne peut le court-circuiter pour s'exonérer du paiement de sa commission.

Par Vercors

Merci beaucoup pour ce retour. le vendeur compte passer par une autre agence car il n est pas satisfait non plus. Dans ce cas puis je passer par la nouvelle agence?

Par isernon

bonjour,

que votre vendeur passe par une autre agence, c'est son problème mais il est probable que l'ancienne agence,réclame au vendeur sa rémunération si l'acquéreur a été présenté au vendeur par l'ancienne agence.

mais cela est de la responsabilité du seul vendeur puisque vous n'êtes pas partie au contrat.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas de relation contractuelle avec l'agence, vous avez un accord avec le vendeur, selon ce compromis. Si vous vous rétractez dans les 10 jours, le compromis deviendra caduc.

Aviez vous prévu une condition suspensive sur le montant des travaux à prévoir ? Sinon, vous n'êtes pas en position d'exiger des visites pour évaluer les travaux, c'est à négocier avec le vendeur.

Et je confirme que le mandat que le vendeur a signé avec l'agence l'oblige à lui payer sa commission s'il vend à un acquéreur présenté par l'agence (ce qui est votre cas), que ce soit en direct ou via une autre agence (dans ce cas il devra payer une commission aux 2 agences !)

Par Isadore

Bonjour,

Plus simplement, si le vendeur est de bonne foi et d'accord pour vous laisser accéder à son bien, il lui appartient de remettre son mandataire à sa place s'il est censé s'en occuper.

Si le mandat ne prévoit pas que l'agence gère les visites (sait-on jamais), le vendeur doit bien pouvoir prendre d'autres dispositions.

Par Vercors

Merci encore pour vos réponses, très éclairantes. Effectivement, il n'est pas prévu de clause suspensive concernant les travaux, bien qu'une rénovation complète soit nécessaire. Les frais d'agences sont à ma charge, d'ailleurs je précise que le montant des frais est nettement supérieur à celui indiqué sur leur site internet. Dans tous les cas, je comprends que je n'ai d'autres possibilités que de me retirer de cette transaction.

Par yapasdequoi

En fait contractuellement les frais d'agence sont à la charge du vendeur. Ils seront déduits du prix lors de la signature par le notaire et versés directement à l'agence.
Donc techniquement, c'est bien vous qui payez le total "frais d'agence inclus", mais la relation contractuelle reste uniquement entre le vendeur et l'agence.
Ensuite le compromis est entre le vendeur et l'acquéreur.
L'acquéreur n'a aucun lien contractuel avec l'agence.

Par Vercors

Bonjour à tous,
J'ai finalement exercé mon droit de rétraction car l'agent entravait "sciemment" la transaction. Aussi avec regret, j'ai préféré me retracter.
Est-il possible de poursuivre cette transaction en signant une nouvelle promesse de vente puisque l'ancienne est caduque? merci encore pour vos précieux conseils.

Par Nihilscio

Vous pouvez contracter à nouveau avec le même vendeur pour le même bien, ce n'est pas interdit mais, logiquement, le vendeur devrait refuser.

Quant à l'agent immobilier, il ne manquera pas de demander ses honoraires, ce qui devrait inciter le vendeur à ne pas conclure une seconde fois avec vous.

Par isernon

bonjour,

un conseil, signez la promesse de vente chez un notaire qui est un spécialiste de droit immobilier, ce qui n'est pas toujours le cas d'un agent immobilier qui est d'abord un commercial intéressé par sa commission et qui vous promet oralement tout ce que vous voulez.

salutations

Par janus2

que votre vendeur passe par une autre agence, c'est son problème mais il est probable que l'ancienne agence réclame au vendeur sa rémunération si l'acquéreur a été présenté au vendeur par l'ancienne agence.

Bonjour,

Non, la jurisprudence a réglé depuis bien longtemps ce problème !

Un candidat acheteur qui a visité un bien avec une agence est libre de signer par la suite avec une autre agence (si, bien entendu, elle a aussi un mandat valide). C'est tout simplement la libre concurrence entre professionnels en France. Ceci, bien sûr, à condition que le vendeur ne favorise pas une des agences, par exemple en y mettant son bien à vendre moins cher.

Par janus2

Et je confirme que le mandat que le vendeur a signé avec l'agence l'oblige à lui payer sa commission s'il vend à un acquéreur présenté par l'agence (ce qui est votre cas), que ce soit en direct ou via une autre agence (dans ce cas il devra payer une commission aux 2 agences !)

Non et non !

Le mandat ne peut qu'empêcher le vendeur de vendre en direct à un acheteur présenté par l'agence mais en aucun cas il ne peut empêcher l'acheteur de passer par une autre agence. Comme déjà dit, c'est la libre concurrence entre professionnels.

Par exemple, si le bien est à vendre dans 2 agences, que l'acheteur visite avec l'agence A et qu'ensuite il s'aperçoit que l'agence B prend une commission moins importante pour un même prix net vendeur, il est parfaitement libre de contracter via l'agence B.

Bien entendu, on parle ici de mandats simples, pas de mandats exclusifs...

Par Nihilscio

Bonjour,

Non, la jurisprudence a réglé depuis bien longtemps ce problème !

Un candidat acheteur qui a visité un bien avec une agence est libre de signer par la suite avec une autre agence (si, bien entendu, elle a aussi un mandat valide). C'est tout simplement la libre concurrence entre professionnels en France. Ceci, bien sur, à condition que le vendeur ne favorise pas une des agences, par exemple en y mettant son bien à vendre moins cher.

Oui mais ce n'est du tout le cas présent.

Dans le cas présent, un compromis a été signé avec l'entremise d'une seule agence. L'acheteur s'est ensuite rétracté.

Les tribunaux acceptent le jeu de la concurrence lorsque qu'un mandat est donné à plus d'une agence mais ils sont implacables envers les vendeurs qui donnent mandat à une agence et la court-circuitent en traitant en direct avec un acheteur présenté par l'agence.

Si un nouveau compromis est signé pour le même bien directement entre le vendeur et le même acheteur, l'agence, qui sera le seul intermédiaire à être intervenu, fera valoir ses droits et obtiendra gain de cause.

Si le vendeur veut passer par autre une agence pour le nouveau compromis qui serait convenu après rétractation du premier, on se trouve dans un cas d'école. De toute façon, le vendeur devra s'attendre à être attaqué pour fraude par la première agence. Il n'est pas sûr que celle-ci obtienne gain de cause, mais il n'est pas sûr non plus qu'elle soit déboutée. En ce cas, le vendeur devra rémunérer la seconde agence et, en plus, risque de devoir indemniser la seconde.

Quoiqu'il en soit, le vendeur, s'il est cohérent et veut éviter les ennuis, devrait prendre acte de la rétractation, tourner la page et se mettre en quête d'un nouvel acheteur.

Par janus2

mais ils sont implacables envers les vendeurs qui donnent mandat à une agence et la court-circuitent en traitant en direct avec un acheteur présenté par l'agence.

Bien entendu et je l'ai d'ailleurs écrit, un acheteur présenté par une agence ne peut pas traiter ensuite en direct avec le vendeur, le mandat l'empêche. Mais s'il ne s'agit pas d'un mandat exclusif, l'acheteur est libre de passer par une autre agence.

Par Vercors

Je vous remercie une fois de plus pour vos réponses. En effet, il s'agit bien d'un mandat simple.

En résumé si je comprends bien, j'ai deux possibilités. La première serait de passer par une autre agence, si la jurisprudence le permet. La deuxième solution serait de rester avec la même agence, signer une nouvelle offre. Est-ce bien cela ?

Par Nihilscio

C'est complètement aberrant. Quand on se rétracte, c'est qu'on a décidé de ne plus acheter. Signer un compromis, se rétracter et ensuite résigner le même n'a pas de sens.

Que cherche le vendeur ? Court-circuiter l'agence ? De toute façon il faudra payer des honoraires et peut-être même deux fois si vous contractez à nouveau par l'intermédiaire d'une autre agence.

Quant à l'accès pour l'évaluation de travaux, l'exiger avant la fin du délai de rétractation, c'était peut-être un peu tôt et cela pouvait se régler avec le vendeur.

Par Isadore

Bonjour,

Dans tous les cas, vous faites ce que vous voulez. C'est le vendeur qui est lié aux agences, sauf dans le cas où l'acheteur a embauché un agent "chasseur de biens" pour trouver la maison de ses rêves.

Vous avez le droit de traiter directement avec le vendeur, ou par le biais d'une autre agence.

Si vous faites cela, va se poser la question de savoir si la première agence a droit à sa commission, mais ça c'est le problème du vendeur. S'il décide par exemple de donner un mandat à l'agence B en violation du mandat avec l'agence A, vous avez quand même le droit de traiter avec B.

Légalement, vous n'êtes pas censé connaître le contenu du mandat, et encore moins enquêter le respect des contrats unissant le vendeur à ses mandataires.

En d'autres termes, c'est le vendeur qui s'engage envers l'agence, pas vous.

Par Nihilscio

En d'autres termes, c'est le vendeur qui s'engage envers l'agence, pas vous.

Ce n'est pas aussi simple.

Dans le compromis qui a été annulé, il a été stipulé que les frais d'agence étaient à la charge de l'acheteur comme le prescrit l'article 73 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 :

Le mandat doit préciser si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée. Dans ce dernier cas, les conditions et modalités de ce partage sont indiquées dans le mandat et reprises dans l'engagement des parties. Le montant de la rémunération ou des honoraires, ainsi que l'indication de la ou des parties qui en ont la charge sont portés dans l'engagement des parties.

Dès lors l'agent immobilier peut mettre en cause l'acheteur en cas de fraude commise pour échapper à sa rémunération. Dans le cas présent, un nouveau compromis signé après rétractation du premier risque fort d'être considéré comme une manœuvre frauduleuse par l'agent immobilier qui pourrait très bien attaquer en justice en même temps le vendeur et l'acheteur.

Par Isadore

Bonjour,

Je ne connaissais pas cette disposition, merci. Mais dans ce cas, il faudrait envisager de traiter directement avec l'acheteur en prévoyant de verser ses honoraires à l'agence (ce qui est dans tous les cas un risque, au moins pour le vendeur).

Et ce avec un compromis devant (deux) notaires (si possible chacun le sien).

Si j'ai tout compris, le vendeur a aussi des choses à reprocher à l'agence. Il aurait intérêt à consulter un avocat.