



Résiliation mandat exclusif et vente particulier à particulier

Par laura0105

Bonjour,

Mon conjoint et moi-même souhaitons acquérir un appartement. Les propriétaires actuels ont fait appel à une agence avec mandat exclusif. Ils sont engagés 3 mois avec eux et souhaitent résilier ce contrat.

Nous avons visité cet appartement avec l'agence mandatée et avons fait une offre qui a été refusée. Par la suite les propriétaires nous ont contacté de leur côté, sans en informer l'agence, afin de nous proposer d'acheter l'appartement en passant directement avec eux, à condition que cela ne nous dérange pas d'attendre la résiliation de leur contrat avec l'agence afin qu'ils ne soient plus engagés avec eux et soient libres de traiter avec n'importe qui.

Nous avons conscience que les propriétaires ne sont pas dans la légalité en voulant traiter directement avec nous tant qu'ils sont sous contrat avec l'agence.

Nous avons également conscience que le fait d'attendre la résiliation de ce contrat nous expose au risque de nous faire doubler entre temps par un autre acheteur, car aucun compromis de vente ne pourra être signé entre nous avant la fin de ce contrat.

Toutefois, si nous attendons la résiliation du contrat entre l'agence et les propriétaires, ces derniers seront-ils dans leur droit de nous vendre leur appartement ?

Par ailleurs, les vendeurs souhaitent déménager rapidement pour des raisons personnelles. Ils nous ont proposé de programmer un rdv chez le notaire des aujourd'hui afin de fixer une date pour la signature du compromis juste après la résiliation de leur contrat, afin que la vente soit réalisée rapidement. Ils espèrent ainsi déménager sous quinzaine après la signature du compromis de vente.

De notre côté nous devons trouver une banque pour obtenir un prêt immobilier. Nous souhaitons passer par un courtier. Toutefois, que nous passions par un courtier ou une banque directement, ces derniers vont certainement nous demander le compromis de vente signé afin de commencer à chercher une banque / étudier notre dossier de prêt en vue d'un possible accord de la banque. Ou peut-on chercher une banque/demander à notre courtier de commencer la recherche d'un prêt et avoir un accord de prêt sans avoir signé de compromis ?

Notre objectif est d'anticiper cette demande de prêt immo afin que tout soit prêt lorsque l'appartement ne sera plus sous mandat pour réaliser la vente rapidement.

En conclusion, il nous semble difficile de trouver un prêt avant d'avoir signé le compromis de vente. Dans ce cas, il nous paraît logique que le délais de la vente soit beaucoup plus long que la quinzaine de jours espérée par les vendeurs. Combien de temps prend une vente en règle générale après la signature du compromis ?

Nous vous remercions par avance pour vos conseils et espérons que vous pourrez nous éclairer sur cette situation.

Par janus2

Toutefois, si nous attendons la résiliation du contrat entre l'agence et les propriétaires, ces derniers seront-ils dans leur droit de nous vendre leur appartement ?

Bonjour,

Non...

Tous les mandats comportent une clause interdisant au vendeur de traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence, non seulement durant la validité du mandat, mais encore après (généralement un an).

Ce n'est donc pas dès la résiliation du mandat que le vendeur pourra traiter en direct avec vous, mais après ce délai (à vérifier dans le mandat).

Ceci dit, ce problème ne regarde que le vendeur, car c'est vers lui que l'agence se retournera pour être dédommée, pas vers vous...