



Sortie d'un promesse unilatérale de vente, frais d'agence ?

Par andre_88

Bonjour

Je suis dans une situation compliquée et j'aimerais avoir vos avis.

J'ai signé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec un vendeur. Pour des raisons personnelles, je souhaite me rétracter. J'ai versé 10 % d'indemnité d'immobilisation et j'accepte de les perdre.

Ce que j'ai compris d'une promesse unilatérale :

Le vendeur s'engage à vendre,

L'acheteur a une option d'achat,

Si je n'achète pas, le vendeur garde les 10 %, mais ne peut pas m'obliger à acheter,

L'agence immobilière ne peut pas réclamer de frais, puisqu'ils sont dus seulement si la vente se réalise.

Le notaire du vendeur m'a dit que cela dépendait de l'offre d'achat signée avant la promesse.

Cette offre ne comportait pas de condition suspensive de prêt.

Or, dans la promesse de vente qui a suivi, une condition suspensive d'obtention de crédit figure (nous n'avons pas fait les démarches à temps).

D'après moi :

La promesse unilatérale annule et remplace l'offre d'achat,

C'est donc son contenu qui s'applique,

Le vendeur peut garder les 10 %, mais l'agence ne peut rien réclamer.

Qu'en pensez-vous ? Le notaire se trompe-t-il en affirmant que l'offre initiale a encore une valeur juridique ? L'agent immobilier me menace de poursuites pour ses honoraires.

Merci d'avance pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'avez-vous signé avec l'agent immobilier ?

Par andre_88

Une proposition d'achat 10 jours avant tout à fait banale.

Nous proposons un prix avec nom prénom adresse et pas de d'emprunt d'une page

Mais comme dit précédemment nous avons ensuite signé une proposition unilatérale de vente chez la notaire, avec finalement une condition suspensive de prêt en bonne et due forme.

Par CLipper

Bonsoir,

Le montant de l' offre d'achat est le même que dans le compromis ?

Ou les frais d'agence étaient prévus à la charge du vendeur ou de l'acquéreur ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le droit à rémunération de l'agent immobilier est fixé à l'article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 :

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Se pose la question de savoir quand une vente est effectivement conclue. La cour de cassation a apporté la réponse notamment dans un arrêt du 10 octobre 2018, n° 16-21.044 :

- l'acte écrit contenant l'engagement des parties, n'est pas nécessairement un acte authentique ;
- l'opération est effectivement conclue par un accord définitif sur la chose et sur le prix.

À la suite d'une promesse unilatérale, la vente est définitivement conclue lorsque l'acheteur a levé l'option.

Avez-vous explicitement informé l'acheteur que vous ne leviez pas l'option ?

Vous n'avez pas demandé de prêt et vous n'avez donc pas informé en avoir obtenu un ce qui aurait pu être une levée d'option implicite. Il semble donc que vous n'ayez pas levé l'option, mais à vérifier.

Si vous avez levé l'option, vous êtes définitivement engagé, l'agent immobilier a droit à sa rémunération.

Si vous n'avez pas levé l'option, vous n'êtes pas engagé à acheter, vous êtes seulement engagé à verser au vendeur une indemnité d'immobilisation, l'agent immobilier n'a pas droit à sa rémunération.

Par andre_88

Bonsoir Clipper et Nihilscio,

Merci pour vos précisions, c'est exactement ce que je pensais.

Donc, si je comprends bien, en cas de rétractation l'agent immobilier n'a plus aucun rôle ? J'ai d'ailleurs l'impression qu'il a conseillé au vendeur de ne plus communiquer avec nous, alors même que nous n'étions pas en mauvais termes.

Une fois cela établi, je dois donc suivre la procédure de rétractation avec une lettre recommandée. Dois-je justifier ma rétractation ? Comment faire pour négocier une baisse du montant, sachant que je suis engagé à 10 % sur un bien à plusieurs centaines de milliers d'euros ? Cela me semble abusif, d'autant plus que le bien a été bloqué pendant à peine 3 mois.

Clipper : le montant est à la charge du vendeur, et les sommes sont identiques qu'il s'agisse d'une offre d'achat ou d'une promesse unilatérale de vente.

Merci encore pour vos réponses, MERCI !

Par Nihilscio

Vous n'avez pas compris.

Ce qui importe est à quel stade du processus vous êtes parvenu. Ce n'est pas du tout à qui du vendeur ou de l'acheteur incombent les frais de négociation.

Avez-vous levé l'option ?

Si l'option n'a pas été levée, vous ne vous êtes pas engagé à acheter mais vous devez l'indemnité d'immobilisation. 10 % c'est beaucoup mais c'est le contrat, il fait la loi entre les parties. L'agent immobilier n'a droit à rien.

Si l'option a été levée, vous êtes dans la même situation que vous si vous aviez signé une promesse bilatérale. Vous devez une pénalité au vendeur de 10 % du prix de vente et vous devez en plus des indemnités à l'agent immobilier que vous privez de sa rémunération.

Par andre_88

Je ne comprends pas ce que signifie ce que vous mentionnez la levée d'option : vous parlez de la deuxième signature après la promesse de vente ? Celle qui officialise l'achat ?

Dans ce cas non elle est prévue pour début octobre.

Je ne comprends pas pourquoi le notaire nous dit que si nous avons signé une offre d'achat avant la promesse unilatérale de vente l'agent nous poursuivre pour les frais ?

Sur quelle base juridique il s'appuie ? Je n'ai trouvé nul part de justification à cela. Dois je vérifier les mails que j'ai envoyé, voir si j'ai dit quelque chose que je n'aurais pas dû ?

Il s'agit du notaire des vendeurs et je doute de sa bonne foi.

Par Nihilscio

Je ne parle pas de l'acte définitif, je parle de la promesse unilatérale que vous avez signée. Qu'est-il écrit dedans ? Si vous ne le savez pas on aura du mal à vous aider.

Le mieux serait peut-être de consulter un avocat. Vu que l'enjeu est de plusieurs dizaines de milliers d'euros, cela pourrait se justifier.

Par janus2

Je ne comprends pas pourquoi le notaire nous dit que si nous avons signé une offre d'achat avant la promesse unilatérale de vente l'agent nous poursuivre pour les frais ?

Bonjour,
Effectivement, pas très clair...

Si vous avez remis une offre d'achat au vendeur et que celui-ci a accepté votre offre, vous êtes bien engagé. Mais dans ce cas, le vendeur n'a pas à passer, ensuite, par une promesse unilatérale de vente.

Par andre_88

"Je ne parle pas de l'acte définitif, [...] Qu'est-il écrit dedans ? Si vous ne le savez pas on aura du mal à vous aider."

La promesse unilatéral de vente est très claire :

"OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, le BIEN ci-dessous identifié.

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation."

"CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière."

"Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT."

Sur l'agence:

"Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par L'AGENCE XXXreprésenté par Monsieur XXXtitulaire d'un

mandat donné par le PROMETTANT XXXX non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le PROMETTANT qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de XXXX taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus."

Oui nous avons eu des conseils d'avocat, cependant avocat et notaire sont des "Hommes de loi" de fait ces discours contradictoires interrogent.

Au risque de me répéter, je parle de l'offre d'achat que nous avons signée à l'agence deux semaines avant la signature de la promesse unilatérale de vente : un simple papier (nom, prénom, adresse, signature, sans même la description du bien). Je ne comprends pas pourquoi le notaire nous a indiqué qu'elle avait une valeur juridique.

L'agent immobilier a signé la promesse unilatérale de vente ; de fait, c'est le texte de celle-ci qui s'applique.

Je m'excuse pour ce long message, j'essaie d'être le plus clair possible et je vous remercie grandement de vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Faites confiance aux avocats qui ont lu la promesse de vente.

Vous n'en avez pas reproduit la partie intéressante. Avez-vous levé l'option ? Si oui, l'agent immobilier a droit à des dommages et intérêts.

L'offre de vente préalable n'a plus d'intérêt.

Par andre_88

Nous n'avons pas levé l'option.

je suis sincèrement désolé de me répéter, je veux être certain de comprendre ce que cela signifie.

Si lever l'option est la deuxième signature chez le notaire pour valider la promesse unilatérale de vente et l'achat, alors non n'avons pas levé l'option.

Pourriez vous me confirmer cela ?

Merci et désolé de mes questions répétitives.

Par janus2

je veux être certain de comprendre ce que cela signifie.

La levée d'option est une phase décisive dans le processus de la promesse de vente. C'est l'acte par lequel l'acheteur, ou bénéficiaire, décide expressément d'exercer son droit d'achat sur le bien immobilier. En effet, dans une promesse unilatérale de vente, le vendeur s'engage à vendre son bien à un prix fixé, mais l'acheteur a le choix de l'acquérir ou non. Cette décision de l'acheteur est donc appelée levée d'option.

La levée d'option doit être réalisée dans le délai stipulé dans la promesse de vente. Au-delà de ce délai, l'acheteur perd son droit d'achat et le vendeur peut proposer le bien à d'autres acquéreurs. Il est à noter que la levée d'option rend la vente parfaite et définitive, à condition que toutes les conditions suspensives inscrites dans la promesse soient remplies.

La levée d'option peut être tacite ou expresse. Elle est tacite lorsque l'acheteur ne manifeste pas explicitement sa volonté d'acheter mais réalise un acte qui ne se justifie que s'il a décidé d'acheter, par exemple en demandant un prêt immobilier. Elle est expresse lorsque l'acheteur annonce clairement sa décision d'acheter.

Par CLipper

Bonjour André,

Ce que j'ai compris:

- vous avez fait offre d'ACHAT, donc qui vous engage a acheter.

On va mettre comme prix d'achat 100ke

Vous dites que la commission agence est a la charge du vendeur donc non compris dans les 100ke.

- une promesse unilatérale de VENTE a été rédigée , promesse unilatérale qui engage le vendeura vous vrndre, vous dites aussi même prix = 100ke.

Dans cette promesse uni de vente, il est écrit:

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus."

Le prix indiqué ci dessus est il 100ke ?

Si oui, le vendeur s'est engagé a vous vendre au prix de 100ke, commission d'agence inclus.

Ce serait donc au vendeur de payer la commission a l'agence immo, sur les 10% bloqué que le vendeur récupère..

Je pense que c'est pour cela que "

Le notaire du vendeur m'a dit que cela dépendait de l'offre d'achat signée avant la promesse."

Le notaire n'a peut etre pas vu l'offre d'achat et ne sait pas sur quel prix (avec ou sans commission immo vous acheteur vous etes engagé

Par Nihilscio

Ce serait donc au vendeur de payer la commission a l'agence immo, sur les 10% bloqué que le vendeur récupère..

Non, et l'on en reste toujours à la même question à laquelle il n'a pas été répondu : l'option a-t-elle été levée ?

Première hypothèse : l'option a été levée.

L'acheteur, en levant l'option, s'est engagé à acheter.

Pour l'agent immobilier, la vente est parfaite et il a droit à être rémunéré.

En application du mandat de négociation donné à l'agent immobilier par le vendeur, la rémunération de l'agent immobilier lui est versée lors du transfert de propriété opéré par l'acte authentique.

La rétractation de l'acheteur à ce stade a deux conséquences.

1. Il doit au vendeur le montant prévu dans la clause pénale, probablement 10 % du prix de vente, à vérifier à la lecture de la promesse de vente.

2. En plus, en refusant d'exécuter le contrat de vente, l'acheteur empêche le transfert de propriété et prive l'agent immobilier de la rémunération que devait lui verser le vendeur. Il lui crée donc un préjudice et lui doit réparation en application de l'article 1240 du code civil. En principe la réparation doit être intégrale et donc le montant des dommages et intérêts que l'agent immobilier demandera à l'acheteur sera celui du montant de la rémunération convenue dans le mandat de négociation.

Tout cela va coûter très l'acheteur qui se sera rétracté.

Seconde hypothèse: l'option n'a pas été levée.

C'est le droit de l'acheteur. C'est ce qui fait la différence entre promesse unilatérale et promesse synallagmatique.

La vente n'est donc pas parfaite. L'agent immobilier n'a droit à aucune rémunération.

Mais il devra tout de même au vendeur le montant de l'indemnité d'immobilisation qui a été fixée contractuellement à 10% du prix de vente.

Par CLipper

Pourquoi vous refusez vous d'intégrer qu'un offre d'achat a été faite, rédigée, signée et que

"Le notaire du vendeur m'a dit que cela dépendait de l'offre d'achat signée avant la promesse."

Par Nihilscio

Parce que l'offre d'achat est devenue sans intérêt.

D'abord, il faudrait déterminer s'il s'agissait véritablement d'une offre d'achat ou d'une simple proposition d'entrer en pourparlers. C'est loin d'être évident.

Ensuite comme je l'ai déjà dit, si c'était vraiment une offre, la promesse de vente a opéré novation, sauf peut-être sur des objets qui n'auraient pas été repris dans la promesse de vente, ce qui est possible en théorie mais dans la réalité complètement farfelu, donc on oublie.

Enfin, on peut rappeler l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation. L'offre acceptée par le vendeur a-t-elle été notifiée à l'acheteur pour courrier recommandé ? Ce serait farfelu et j'en doute. En l'absence de notification, l'acheteur peut se rétracter à tout moment.

Par Rambotte

et l'on en reste toujours à la même question à laquelle il n'a pas été répondu : l'option a-t-elle été levée ?

Je pense qu'il faudrait décrire à andré_88 comment se caractérise une levée d'option, ou une absence de levée d'option, pour qu'il puisse répondre à la question.
Eventuellement en distinguant la levée explicite et la levée implicite.

Par CLipper

Bonsoir,

Ce qui me gênait est de ne pas regarder sur quoi sont engagés les parties, prix d'acquisition, prix de vente confondus..

Mais j'ai relu et ça a l'air d'être encore promesse unilatérale
(si andré avait levé l'option expressément, il le saurait et il a rien fait pour le prêt.. y a til d'autre façon de lever l'option tacitement ?

[[ça vient d'où qu'une promesse de vente opère novation sur une offre d'achat ?]]

Par Nihilscio

ça vient d'où qu'une promesse de vente opère novation sur une offre d'achat ?

Simple logique.

Si la novation n'est pas explicite,

- les clauses du contrat plus récent qui ne font que réitérer des clauses du contrat plus ancien rendent inutiles ces dernières ;
- les clauses du contrat plus récent annulent les clauses contraires du contrat plus ancien ;
- les clauses du contrat plus ancien qui ne sont ni réitérées ni annulées dans le contrat plus récent subsistent mais cela n'arrive en pratique jamais lorsqu'un contrat de vente complet succède à une offre d'achat succincte.

y a til d'autre façon de lever l'option tacitement ?

Lorsqu'il est stipulé dans une promesse unilatérale de vente que l'acheteur est réputé avoir levé l'option s'il ne s'est pas rétracté avant une certaine date, il lui suffit de ne rien faire avant cette date.