



Vendeur - Annuler offre d'achat car acheteur venant d'agence.

Par ONE DEV

Bonjour à tous,

Nous vendons un bien immobilier par agence, via un mandat simple non exclusif.

Il y a quelques jours, une connaissance professionnelle me contacte pour visiter le bien, car elle a "entendu" parler de mon bien.

Elle le visite, lui convient, et nous nous mettons d'accord sur le prix.

Le sous-seing est en cours de rédaction, et je viens d'apprendre qu'elle a déjà visité le bien précédemment par la dite agence, avant de me contacter.

Je souhaiterais annuler la signature du sous-seing, car mon mandat m'interdit de vendre à un client ayant eu connaissance du bien par le biais de l'agence.

Est-ce possible ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre mandat "interdit" ? vraiment ?

Ne serait-il pas plutôt prévu que SI vous vendez à un client de l'agence, vous devrez payer à l'agence sa commission ?

Tant que le compromis n'est pas signé, il ne peut pas être annulé. Vous pouvez annuler le rendez-vous de signature ...

Toutefois si vous avez accepté l'offre de cet acquéreur (la chose et le prix), vous êtes engagé à le lui vendre, et ne pouvez pas revenir sur cet accord.

Par ONE DEV

Voici la clause dans le mandat :

"Le MANDANT garde la faculté de vendre le bien, mais s'interdit pendant la durée du présent mandat et durant 12 mois au-delà du terme du mandat, de vendre à un acquéreur qui lui aura été présenté par le MANDATAIRE au cours du mandat sans le concours de ce dernier.

En cas de non respect des obligations énoncées dans le paragraphe ci-dessus « CLAUSE PENALE », le MANDANT s'engage, en vertu des articles 1121 et 1231-5 du Code Civil, à verser au MANDATAIRE une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant des honoraires prévu au présent mandat."

Le fait est que nous n'avions pas connaissance de ce lien lorsque nous avons accepté l'offre...

Par yapasdequoi

Vous avez été donc imprudent en acceptant cette offre.

Vous devrez payer à l'agence son "indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant des honoraires"

Par ONE DEV

C'est surtout que la personne m'a livré une version différente de la réalité, à moins d'être hyper méfiant et de remettre tout en cause systématiquement...

Je ne peux pas mettre en avant sa mauvaise foi pour justifier cela ?

Par yapasdequoi

A voir avec lui...

Vous pouvez aussi lui faire part du problème et tenter de partager l'indemnité car il n'a pas dit toute la vérité ...

Sinon vous pouviez interroger l'agence avant de conclure !

Par Nihilscio

Bonjour,

Le sous-seing est en cours de rédaction ...

Il n'est donc pas encore signé. Il vous suffit de ne pas le signer sauf à ce que votre acheteur accepte d'augmenter le prix du montant de la rémunération de l'agence.

Il est loin d'être évident que l'acceptation de l'offre vous engage. C'est plutôt une acceptation d'entrer en pourparlers qu'un contrat de vente. Mais surtout, quoiqu'il en soit, l'acheteur vous a dissimulé avoir déjà visité le bien par l'entremise de l'agence. C'est une manoeuvre frauduleuse de sa part qui entache de nullité votre acceptation de l'offre. Ce n'est pas vous qui avez été imprudent, c'est l'acheteur qui est malhonnête.

Même si l'on fait abstraction de silence frauduleux de l'acheteur, la simple ignorance du fait que l'agence est intervenue vous a induit en erreur et c'est cause de nullité comme prévu à l'article 1132 du code civil.

Quand bien même l'avant-contrat aurait déjà été signé, vous seriez en droit soit de contraindre l'acheteur à une augmentation du prix de vente soit de désister du contrat.

Par ONE DEV

Je vous avoue que votre réponse me reconforte un peu, car j'ai l'impression depuis quelques jours d'être le dindon de la farce.

Je vais me rapprocher de mon notaire pour demander la nullité de l'offre de ce pas, en citant notamment le fameux article 1132.

Merci à toutes/tous pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Et si l'acheteur proteste de sa bonne foi et exige de signer le compromis, vous pouvez contre-attaquer en lui disant que dans ce cas, rédiger une attestation comme quoi il n'est pas passé par l'agence ne le gênera pas...