



## Malfaçon, travaux électriques

Par **nat2020**, le **16/01/2021** à **15:21**

Bonjour,

Y a-t'il malfaçon lorsque l'agent immo a sous estimé la note de travaux électriques ? L'agent immo m'a écrit par mail que les travaux couteraient 200 euros. Je l'ai cru sauf qu'après les 10 jours de rétraction, j'ai appelé un électricien et il m'a certifié que ce serait entre 2.000 et 4.000 euros. Je souhaite louer et cela sera obligatoire pour la location. Je souhaite annuler la vente car je dois juste 1.700 euros au vendeur pour annulation.

Y a-t'il malfaçon ? puis je annuler sans frais ?

Merci.

Par **youris**, le **16/01/2021** à **15:39**

Bonjour,

un agent immobilier n'est à priori pas compétent pour chiffrer des travaux électriques.

qu'avez-vous signé exactement, compromis de vente ou acte authentique ?

le vendeur est-il d'accord pour annuler la vente, il faudra verser sa commission à l'agent immobilier.

salutations

Par **nat2020**, le **16/01/2021** à **16:09**

ok merci

j'ai signé un compromis. Je dois verser les 10 % au vendeur par contre un avocat m'a certifié que je ne dois rien à l'agent immo.

Par **youris**, le **16/01/2021** à **16:36**

mais si vous avez dépassé le délai de rétractation et que les conditions suspensives sont réalisées, vous ne pouvez pas annuler le compromis de vente.

certes vous ne devez rien à l'agent immobilier, mais votre vendeur qui a signé un mandat avec son agent immobilier, va se voir réclamer par celui-ci sa commission.

l'attendu de cet arrêt de la cour de cassation du 10 octobre 2018 (n° pourvoi 16-21044) indique:

*Attendu que, pour rejeter la demande de l'agent immobilier, l'arrêt énonce qu'il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération n'ayant pas été effectivement conclue et qu'en conséquence, l'agent immobilier ne peut, sous le couvert de l'application d'une clause pénale, prétendre à une quelconque rémunération ou indemnité compensatrice ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que **la signature de la promesse synallagmatique de vente constituait un accord définitif sur la chose et sur le prix, et que M. et Mme X... ne pouvaient, sans commettre une faute, refuser de la réitérer, faisant ainsi ressortir que l'opération avait été effectivement conclue, de sorte que ce refus ne pouvait avoir pour effet de priver l'intermédiaire de son droit à rémunération ou à indemnisation**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;*

voir ce lien :

<http://leparticulier.lefigaro.fr/article/l-agent-immobilier-a-droit-a-sa-commission-des-lors-que-le-compromis-de-vente-est-signe/#:~:text=d'un%20bien-,L'agent%20immobilier%20a%20droit%20%C3%A0%20sa%20commission%20d%C3%A8s%20lors,cor>

Par **nat2020**, le **16/01/2021** à **16:47**

et moi je n'ai pas signé de mandat! ce n'est pas moi qui est demandé au vendeur de mettre le bien en vente à l'agence tout de même. C'est vraiment dégeulasse autant acheter dans ces conditions? donc c'est une forme de vente forcée en quelque sorte?

Par **youris**, le **16/01/2021** à **17:14**

je crois que vous n'avez pas bien compris l'importance et les conséquences d'avoir signé un compromis de vente (ou "promesse synallagmatique de vente"), en signant ce document, vous avez quand même pris l'engagement d'acquiescer ce bien.

certes vous n'avez pas signé de mandat mais vous avez signé un compromis de vente dont le délai de rétractation est dépassé, ce qui permet à votre vendeur de pouvoir vous contraindre

à acquérir ce bien.

voir ce lien :

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/achat-et-vente-les-%C3%A9tapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente#:~:text=Juridiquement%2C%20le%20compromis%20vaut%20donc,10%20%25%20du%20prix%2>

Par **nat2020**, le **16/01/2021** à **21:22**

je veux bien indemnise' le vendeur mais pas l'agence! Si la cour d'appel a violé le texte donc elle est en tord et ne respecte pas la loi? quel interest d'avoir une loi si au finale les agences la contourne et que les juges leur donnent raison franchement??? je comprend pas c'est injuste...

*la cour d'appel a violé le texte susvisé ;*

Par **Tisuisse**, le **17/01/2021** à **06:30**

Bonjour,

Votre titre de sujet est erroné. Il n'y a malfaçon que lorsque des travaux sont réalisés et qu'ils ne le sont pas selon les règles de l'art or, ici, les travaux ne sont pas faits. Il ne peut donc pas y avoir "malfaçon".

Par contre, vous pouvez reprocher à l'agence immobilière un "défaut d'information" mais ce défaut n'entraînera pas annulation de la vente et le vendeur, qui n'y est pour rien dans votre litige, peut vous contraindre, par voie judiciaire, à l'achat de son bien et le coût final à votre charge sera bien plus élevé. Je ne pense pas que ce soit dans vos intérêts d'en arriver à ce recours.

Par **youris**, le **17/01/2021** à **11:08**

je suis d'accord avec vous, vous ne comprenez pas.

vous avez signé une promesse d'achat, cela signifie que vous vous êtes engagé à acheter ce bien, vous ne pouvez pas revenir sur votre signature.

1) étant hors délai de rétractation, le vendeur peut vous contraindre à acquérir votre bien.

2) concernant la commission de l'agence, elle est payée par le vendeur à l'agence, généralement elle est comprise dans le prix de vente (FAI), quand l'acquéreur paye le prix de vente au vendeur, le vendeur paye la commission avec l'argent reçue de la vente.

si le vendeur accepte l'annulation du compromis, l'agence exigera sa commission qui doit être payée par le vendeur selon son mandat, je doute que le vendeur accepte de payer la commission à l'agence alors que le refus vient de votre part.

qu'en pense votre vendeur ? puisque c'est lui qui décide.