



Négociation avec agence sans résultats, que faire ?

Par **robocop**, le **09/01/2016** à **17:58**

Bonjour,

J'ai découvert une annonce d'un terrain à bâtir dans une agence immobilière.

Etant intéressé, je fais une offre inférieure au prix indiqué.

L'agence négocie avec le vendeur et celui-ci semble accepter.

On était prêt à signer le compromis de vente mais à ce moment le vendeur change d'avis.

En effet, le terrain étant entretenu par un fermier, une indemnité d'éviction devra être due au fermier.

Avant la signature du compromis, l'agence avait expliqué au vendeur que cette indemnité était à sa charge et il était d'accord.

Dès qu'une date de signature fût proposée, le vendeur n'est plus d'accord de payer cette indemnité.

L'agent immobilier me dit qu'il va encore négocier.

Au final, on n'arrive pas à se mettre d'accord.

Mes questions sont les suivantes :

- existe-t-il une législation qui préciserait que l'indemnité d'éviction est à charge du vendeur pour que le bien soit vendu libre d'occupation ?

- l'agence a un mandat simple avec le vendeur. Ce dernier a mis le bien en vente par lui-même par la suite. Si l'agent n'arrive pas à un accord entre le vendeur et l'acquéreur, Est-ce que je peux négocier directement avec le vendeur sans que l'agence puisse me réclamer quelque chose ?

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **janus2fr**, le **09/01/2016** à **18:10**

Bonjour,

Si le vendeur n'a pas officiellement accepté votre offre inférieure au prix du mandat (possédez-vous un écrit de cette acceptation ?), votre seule possibilité est d'acheter au prix du mandat.

Par **catou13**, le **09/01/2016 à 18:12**

Bonjour,

Vous dite avoir fait un offre : était-elle écrite ? De son côté le vendeur a accepté votre offre, son acceptation était elle écrite (voir avec l'agence).

Dans l'affirmative la vente est parfaite : accord sur la chose vendue et sur le prix.

Dans cette hypothèse si le vendeur refuse de signer un compromis, vous seriez en droit de l'assigner aux fins de constater que la vente est parfaite et solliciter la publication du jugement qui vaudra vente auprès du Tribunal.

Par **robocop**, le **10/01/2016 à 09:03**

Bonjour,

Mon offre est écrite et signée.

Je ne pense pas que l'agence a un écrit du vendeur puisque ça s'est fait par téléphone. Il faudrait que je demande confirmation à l'agence.

Dans l'hypothèse où le vendeur n'a pas accepté par écrit mon offre, puis-je négocier directement avec lui ou passer par une autre agence ou notaire ?

Ce qui dérange fortement le vendeur, c'est l'indemnité d'éviction à payer.

Par **catou13**, le **10/01/2016 à 09:53**

Bonjour,

Le vendeur est lié avec l'agence par un mandat simple. C'est cette dernière qui vous a présenté le bien et mis en relation avec le propriétaire (vous avez certainement signé un bon de visite). Le vendeur ne peut donc réaliser la vente directement avec vous et sera obligé de passer par l'agence laquelle devra percevoir sa commission et ce durant toute la validité du mandat.

Par **robocop**, le **10/01/2016 à 10:29**

J'ai signé un "contrat concernant la communication de biens à vendre" et une offre.

Mais le vendeur a mis une annonce lui-même pour vendre le bien.

L'agence n'ayant pas un mandat exclusif, puis-je contacter une autre agence pour lui proposer de négocier avec le vendeur ?

Par **youris**, le **10/01/2016 à 10:53**

bonjour,

même si vous sollicitez une autre agence pour évincer la première agence, la réponse

précédente de catou reste valable.
salutations

Par **robocop**, le **10/01/2016** à **11:21**

Donc, si j'ai bien compris, la seule solution pour acheter le terrain est de conclure avec l'agence ayant le mandat et payer cette indemnité d'éviction que le vendeur ne veut pas payer. Indemnité que je trouve qui ne devrait pas être à la charge de l'acquéreur.

Par **catou13**, le **10/01/2016** à **11:26**

Il faudrait connaître le montant de cette indemnité d'éviction.
Il n'est pas question que vous payiez ce bien plus cher que le prix convenu dans le mandat !
L'Agence vous dit qu'elle négocie. Donc laissez la faire, c'est son job... Wait and see !!!

Par **youris**, le **10/01/2016** à **11:48**

votre vendeur aurait dû se renseigner avant de mettre en vente un terrain donné en location à un fermier par un bail rural.
c'est le vendeur propriétaire qui doit payer l'indemnité d'éviction sans oublier que le fermier dispose il me semble d'un droit de préemption.
voir ce lien:
<http://www.propriete-rurale.com/bien-gerer-sa-propriete-rurale/preparez-une-vente-un-achat/42-vente-bien-rural-et-droits-de-preemption.html>

Par **janus2fr**, le **10/01/2016** à **15:25**

[citation]Le vendeur est lié avec l'agence par un mandat simple. C'est cette dernière qui vous a présenté le bien et mis en relation avec le propriétaire (vous avez certainement signé un bon de visite). Le vendeur ne peut donc réaliser la vente directement avec vous et sera obligé de passer par l'agence laquelle devra percevoir sa commission et ce durant toute la validité du mandat.[/citation]

Bonjour catou13,

Si effectivement le vendeur ne peut plus traiter en direct avec l'acheteur, l'acheteur garde le droit de passer par une autre agence qui aurait également un mandat valide. La jurisprudence nous l'a rappelé à plusieurs reprises. C'est l'expression de la libre concurrence entre professionnels.

Ceci, bien sûr, à condition que le vendeur ne favorise pas une agence par rapport à l'autre en demandant un prix net inférieur. Il faut que le choix de l'acheteur ne se fasse que sur l'agence elle-même, prix net inférieur (donc commission inférieure), meilleur service, etc.

Par **robocop**, le **10/01/2016** à **16:07**

Le montant de l'indemnité s'élève à 6000 euros.

Donc si j'ai bien compris, si l'agence n'arrive pas à un accord, il m'est possible de demander à une autre agence de négocier avec le vendeur.

Connaissez-vous un article de loi qui stipulerait que l'indemnité d'éviction serait à charge du vendeur ?

Merci à vous tous.

Par **youris**, le **10/01/2016** à **20:18**

le bail rural est un contrat entre le propriétaire et son fermier.

la décision d'évincer le fermier provient du propriétaire bailleur donc il lui revient d'indemniser son fermier.

Un éventuel acquéreur n'est pas concerné par cette indemnité.

par contre le propriétaire vendeur peut intégrer dans son prix de vente le montant de l'indemnité d'éviction.

le propriétaire bailleur peut devoir une indemnité d'éviction à son fermier sans pour autant vouloir vendre le bien mais simplement vouloir le récupérer pour lui.

le code rural et de la pêche maritime dans son article L411-32 indique dans 5° alinéa:

" Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé."