



Offre d'achat non signée par vendeur.

Par **Vince59**, le **21/03/2010** à **16:17**

Bonjour,

suite à un coup de coeur énorme sur une maison, nous avons déclencher les procédures.

En effet, nous avons découvert une annonce sur un site immobilier, avons pris contact avec l'agent qui a programmé une visite dans la foulée.

Ce bien nous a plu de suite. les banques (prêt) nous suivant, nous avons immédiatement fait une proposition écrite à hauteur du mandat fixé par le vendeur à savoir 150000 euros.

Proposition écrite et signée par nous même avec l'agent immobilier. Ce dernier nous stipule qu'il n'y aura aucun soucis vu que le propriétaire en vaut 150000 euros. Ce n'est qu'une simple question de temps et nous nous voyons déjà signer le compromis la semaine suivante chez le notaire.

Le lendemain, l'agent immobilier nous téléphone, il a rencontré le vendeur qui a préféré ne pas signé l'offre d'achat et préfèrait réfléchir.

Mes interrogations sont: Quels recours avons nous sachant que c'est le prix demandé et mandaté?

Le vendeur risquent ils des dommages et intérêts de l'agence qui selon elle a fait son travail?

PS: l'agence a un mandat exclusif sur la vente jusque fin Avril.

Merci de vos réponses.

Par **dobaimmo**, le **22/03/2010** à **05:16**

Bonjour

Vous avez fait une offre d'achat qui, sans acceptation par votre vendeur va rester sans effet à votre égard.

Si cette offre est exactement au prix du mandat exclusif que le vendeur a donné à l'agence, celle ci va pouvoir demander (et sans doute obtenir) en justice des dommages et intérêts d'un montant équivalent à la commission.

ceci étant, vous parlez du prix demandé par le vendeur. vous vous engagez à payer les

honoraires de l'agence en sus ?
cordialement

Par **Vince59**, le **22/03/2010** à **07:04**

Merci de votre réponse .

Oui nous payons les frais d' agence .

A priori, le vendeur s'est disputé pourrais personnelles avec l'agent immobilier. Pour se venger, il refuse d'effectuer la transaction avec lui, ce qui nous pénalise fortement.

Le vendeur veut attendre la fin du mandat exclusif pour la vendre lui-même . Du coup, nous pensions faire de même vu que nous voulions tant cette maison.

Mais a priori, nous sommes scellés à l'agence pour ce bien durant 12 mois.

Ce qui veut dire que si l'agence n'arrive pas à conclure la vente nous n'aurons jamais cette maison??

Merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/03/2010** à **07:52**

Bonjour.

... Que dit ce que je suppose être le mandat de recherche d'acquéreur, signé en son temps par le vendeur au profit de l'agence ?

Contient-il une clause, de type:

Le vendeur s'oblige irrévocablement, en obligeant ses ayants-droit, pendant toute la durée du présent mandat exclusif, à contracter et régulariser la vente du bien, au profit de tout candidat-acquéreur, qui lui sera présenté par l'agence, et qui offrirait avec toutes garanties de paiement, un prix au-moins égal à celui stipulé au présent mandat ???

Dans l'affirmative, vous seriez en droit de contraindre -éventuellement par voie de justice- le vendeur à signer l'acte de vente à votre profit (dans la mesure où vous seriez les premiers à avoir acté une offre d'achat, dans les termes et chiffres du mandat).

Ou sinon, vous seriez en droit d'exiger du vendeur, tous dommages-intérêts que fixerait ce mandat de recherche, ou que déciderait le tribunal.

Par **Vince59**, le **22/03/2010** à **08:11**

Merci bien, je vais me renseigner auprès de l'agent immobilier.

En ce qui concerne ma liaison avec l'agent, je suis donc dans l'impossibilité d'avoir cette maison autrement que par l'agence ?? Impossible par particulier?

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/03/2010** à **10:26**

... Et que dit la "proposition", offre-d'achat (en fait, -ou plutôt en droit- pollicitation) que vous avez vous-même signée ?

Par **Vince59**, le **26/03/2010** à **20:08**

Je ne peux pas passer de particulier à particulier à la fin du mandat exclusif ?

Je suis lié à l'agence immobilière ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **27/03/2010** à **13:15**

Bonjour, Vince.

Vaste question, que celle de vos liens avec l'agence.

Une partie de la réponse est sans-doute contenue dans la "proposition" évoquée en dernière intervention (22. 03).

Je vous invite à lire dans "Messages de Jurisnotaire" par "Voir ses messages" ci dessus: "Agence immobilière. Bon de visite avec clause abusive?", page 3.

Vous verrez, c'est tout simple...

Par **Vince59**, le **27/03/2010** à **13:32**

Merci bien.

Je n'ai plus le bon de visite. Je ne l'ai d'ailleurs jamais eu.

Il aurait du nous donner un double??

D'autre part, seul [fluo]ma femme[fluo][fluo][fluo] l'a signée.. Pas moi...

Peut être que ma femme ne peut pas mais moi?? Je ne suis donc pas lié avec cette agence?

Par **JURISNOTAIRE**, le **27/03/2010** à **13:49**

... Demandez à l'agence immobilière une copie de "la" proposition, que vous me transmettez. A cet effet, veuillez laisser sur ma messagerie personnelle, une ligne "E-mail" par laquelle je puisse vous joindre, afin que vous connaissiez la mienne.

Il est impossible de vous répondre de manière efficace, tant que je n'aurai pas lu cette pièce.

[s]Important[s].[/s]/[s] Sous quel régime matrimonial êtes-vous mariés ?

Par **Vince59**, le **27/03/2010** à **14:07**

Merci de vos réponses .

Vous désirez une copie du bon de visite ou de l'offre d'achat faite il a 10 jours?

Concernant, mon amie , nous ne sommes ni mariés ni pacsés. Cela change quelque chose?

Par **JURISNOTAIRE**, le **27/03/2010** à **15:20**

... Vous voudrez bien m'adresser [s]tout[s]/[s]/[s] ce que vous, Monsieur; et tout ce que Madame votre "femme"; avez pu signer relativement à cette affaire.

Par **JURISNOTAIRE**, le **27/03/2010** à **17:39**

... A priori, si dans les documents que vous allez m'adresser, rien ne fait référence à ce que serait l'acquisition par une [s]personne interposée[s];[/s]/[s] vous (monsieur) (seul) êtes tout-à-fait libre de contracter votre acquisition, directement avec le vendeur, (pour) à la date de l'expiration de l'effet du mandat-vendeur exclusif.

Vous pourriez d'ailleurs, d'ores-et-déjà, acter un accord avec lui en ce sens:

Montez une SCI (vous, avec un tiers pour une part), qui ne soit [s]surtout[s]/[s]/[s] pas votre "femme".

Le vendeur signe avec la SCI un compromis intégrant, outre les conditions suspensives que jugerez bon, celle stipulant que la régularisation ne pourra pas être demandée, ni intervenir avant le... (date de fin d'effet du mandat-vendeur).

Une fois la SCI devenue propriétaire du bien, vous procéderez en temps opportun (à vous de voir), au rachat de la part du tiers, et aux cessions de parts, notamment au profit de votre "femme" (et des enfants?) qu'il vous conviendra.

Vous serez d'ailleurs, si par la suite point ne vous mariez ou "pacsez", en bien meilleure posture "avec une SCI", que sous le régime indivisaire (*la male- peste soit de ce dernier!!!*). Il y aurait ici bonne matière à développements sur les manifestes avantages de la SCI sur l'indivision; lesquels ont déjà été traités-exposés dans mes dossiers passés.

Ca va mieux !!?

Par **JURISNOTAIRE**, le **31/03/2010** à **15:42**

Bonjour.

... Et que le vendeur n'oublie pas, de résilier son mandat de vente à l'agence, en temps utile.