



Non respect du compromis de vente

Par **pinouche**, le **09/11/2009** à **11:30**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente le 07 Aout 2009, la date limite était donc le 07 Novembre 2009, seulement, je me suis rendue compte le 21 septembre 09 que l'agence immobilière avait, comme ils ont dit, oublié d'envoyer notre dossier aux notaire, c'est à dire qu'ils ont pris un mois et demi de retard !!

La date maximum de signature ayant donc été dépassée, et n'ayant toujours aucune date fixée à ce jour, j'aurais aimé savoir si nous sommes en droit de réclamer à l'agence un remboursement ou l'annulation sur les frais d'agence qui sont tout de même de 12000 et par quel moyen puis-je leur en faire la demande si nous en avons le droit ?

En espérant une réponse et en vous remerciant par avance,

Mlle Michel

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/11/2009** à **13:35**

Bonjour, Pinouche.

Ce que vous appelez "la date limite", était sans doute celle arrêtée pour la signature de l'acte notarié.

Sa survenance, puis son dépassement, n'entraînent pas "de facto" la nullité du compromis: Il ne s'agit pas ici d'une "nullité absolue" du compromis, mais d'une "nullité relative". L'acte n'est pas nul de plein droit, mais seulement annulable. Il ne devient nul, que si l'une des parties revendique, et entend se prévaloir de sa nullité.

Dans votre cas de figure, vos vendeurs sont-ils toujours d'accord pour vous vendre au même prix? Et vous, êtes-vous toujours disposé à acquérir? Alors, "rien n'est cassé", et vous pouvez poursuivre votre projet commun. L'affaire "suit son cours" avec juste un temps de décalage.

Ce n'est que si l'une des parties avait décidé de ne plus traiter, ou de traiter sur d'autres bases, que le compromis pourrait être "cassé" par elle.

Vous ne subissez donc qu'un report de délais, et ce préjudice peut être "négocié" -en termes de montant de commission-, avec l'agence.

Par contre, si vous ne vouliez plus traiter, vous êtes en droit de faire déclarer le compromis nul, l'affaire "tombe à l'eau", aucun accord n'a jamais existé, et vous ne devez plus aucune commission.

Votre bien dévoué.

Par **pinouche**, le **09/11/2009** à **15:40**

Merci pour cette réponse !

Nous sommes bien évidemment toujours disposés à acquérir ce bien et les vendeurs toujours d'accord pour le vendre.

Nous voulions juste savoir en fait si du fait que le retard soit dû à l'agence qui n'a pas respecté le délai pour envoyer notre dossier chez les notaires nous étions en droit de leur réclamer une indemnisation sur les frais d'agence ou si c'était seulement à leur bon vouloir.

Ma question est de savoir si réellement nous avons un droit d'indemnisation de l'agence sur leur frais ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/11/2009** à **16:30**

Rebonjour.

Rien ne vous interdit de faire miroiter à l'agence, que, dans l'actuelle situation de retard générée par leur carence, l'affaire vous intéresserait beaucoup moins, et que vous hésiteriez à donner suite; en soulignant bien le fait que vous êtes juridiquement armé pour vous en retirer sans aucun dommage.

Ce qui est légalement incontestable, et ne vous fait prendre aucun risque.

Cela vous permettrait de "peser", d'apprécier le degré de détermination de l'agence à ce que l'affaire se réalise -et qu'elle touche bien sa commission-, cette volonté de poursuivre de sa part, pouvant se traduire par elle -pour vous motiver et vous convaincre-, en termes de compression de commission.

Votre bien dévoué.

Par **pinouche**, le **09/11/2009** à **19:58**

Effectivement l'idée est très bonne !

Je pense que je vais faire comme ça, je vous remercie pour ces informations !

Bonne soirée