



Valeur d'une proposition de vente sans le nom de l'acheteur

Par **epoke**, le **06/05/2009** à **15:56**

Bonjour

Etant vendeur et ayant déjà un mandat (sans exclusivité) de vente pour un montant X, je me suis laissé convaincre de faire sur un papier libre une proposition de vente inférieure à celle du mandat.

Par contre ne figure pas dessus ni le nom de l'acheteur, ni les mentions légales comme sur les modèles type des agences, c'est juste une feuille manuscrite.

(Ce n'est pas un avenant au mandat que j'ai signé.)

Car après avoir signé ce papier, l'agence m'a fait savoir que leur acheteur n'était plus intéressé.

Mais cette agence est revenue 1 semaine plus tard pour me dire qu'un autre acheteur voulait signer un compromis de vente au prix indiqué sur ce papier libre (et non sur le mandat)

Je lui ai répondu que ça n'avait pas de valeur car il n'y avait pas le nom de l'acheteur figurant dessus.

Depuis l'agence me harcèle, m'appelant 5 à 10 fois par jour, limite me menaçant physiquement.

Et l'agence me dit que de toute façon, même si je signe avec une autre agence je serais obligé de leur verser leur commission...

Et l'agence a mis sur un grand site de référencement immobilier mon appartement au prix indiqué sur le papier libre bien inférieur au prix de notre mandat, ce qui pénalise la vente par les autres agences, mais apparemment je ne peux rien faire ...

Donc je ne sais pas si c'est du bluff ou pas ...

Merci

Par **ardendu56**, le **06/05/2009** à **21:10**

epoke, bonsoir

Lorsqu'un acheteur donne à plusieurs agences un mandat non exclusif de recherche, il n'est tenu de payer une rémunération qu'à celle par l'entremise de laquelle l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, et cela même si l'affaire lui avait été précédemment présentée par un autre agent immobilier. Toutefois, ce dernier pourrait prétendre à l'attribution de dommages et intérêts en prouvant une faute de son client qui, par un abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé

de la réalisation de la vente. Il en va de même pour les mandats signés par le propriétaire d'un bien à vendre.

Pour le problème sur Internet, vous devez leur envoyer un courrier en RAR en demandant de retirer l'annonce,..... sans réponse positive, sous huitaine, vous contacterez la DGCCRF, 30 millions de consommateurs...

Vous pouvez contacter la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes(DGCCRF)la loyauté des pratiques commerciales des professionnels à l'égard des consommateurs;

Pour les sujets complexes, le 3939 vous mettra en relation avec Info service consommation

Bon courage à vous.

Par **epoke**, le **08/05/2009 à 16:49**

Il y a un bien un mandat et l'acheteur a signé une proposition sur une feuille model type avec son nom, la date, et sa signature, mais pas ma signature sur cette feuille.

Moi j'ai fait une proposition manuscrite avec la même date mais dans laquelle le nom de l'acheteur ne figure pas. (je pense que l'agence a fait cela pour pouvoir présenter le prix a d'autres acheteur potentiel ...).

Voilà, maintenant l'agence me dit que je suis obligé de signer le compromis de vente avec l'acheteur (figurant sur leur proposition) sinon il me poursuivrait en justice pour demander leur commission et 10% d'amende du prix de l'appartement.

Il disent que, comme les date coïncide sur la proposition de d'achat et sur mon papier libre cela suffit à me poursuivre en cas de non vente.

Merci

Par **ardendu56**, le **08/05/2009 à 20:22**

epoke, bonsoir

Ne signez pas ce compromis, vous seriez engagé.

Mais qu'avez-vous signé ? un mandat.

Un mandat est, comme tout contrat, dénonçable et révocable à tout moment. (délai prévu par le décret d'application de la loi Hoguet.)

Il suffit pour cela que le mandant stipule que l'Agent Immobilier n'est pas parvenu à remplir sa mission et ne satisfait pas à ses obligations de moyens et de rendre compte.

décret d'application de la loi Hoguet.

<http://www.snpi.fr/117867/140687/texte.htm?lang=fr>

Les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables.

Article 6 paragraphe 1

.... "Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties."

Article 1

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

Article 7

Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1er qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

Doit-on signer une promesse ou un compromis de vente ? La promesse ou le compromis de vente sont déjà des contrats. N'omettre aucune précision concernant le bien à acheter et s'informer sur la signification et sur la portée des clauses qui y figurent.

- La promesse unilatérale de vente

C'est un contrat conclu par un vendeur qui s'engage à vendre un bien à un prix déterminé, alors que l'acheteur, lui, se réserve le droit d'acheter ou non, à l'issue d'un certain délai (délai d'option), fixé par les parties. En matière d'immobilier, cette promesse doit être impérativement enregistrée dans les 10 jours de son acceptation par l'acheteur.

Ses effets

Si l'acheteur accepte d'acheter, on dit qu'il lève l'option. Et là, de deux choses l'une :

- soit le transfert de propriété a lieu sans problème ;
- soit le vendeur n'est plus d'accord car il a, par exemple, vendu le bien à un autre. Les juges, saisis par des acheteurs mécontents, ont curieusement décidé que, bien qu'il ait donné sa parole, le vendeur peut se désister à condition de verser à l'acheteur une indemnité. Moralité : cette promesse n'a pas grande valeur !

Si l'acheteur refuse ou laisse passer le délai d'option, la promesse est caduque : il ne pourra être contraint d'acheter par le vendeur. Seule sanction : il perdra l'indemnité d'immobilisation, (10% environ du prix du bien), qui est souvent contractuellement prévu.

Les frais de rédaction

Pas de différence en revanche entre les deux formules pour les frais de rédaction, qui varient selon le professionnel qui rédige :

- l'agent immobilier les englobe en général dans ses honoraires de négociation, variables selon les agences... c'est donc du domaine de la négociation !

- le notaire facture des honoraires "fixes" (compris entre 230 € et 305 €). Cette somme s'impute sur la facture globale de ses honoraires dus à la signature de l'acte définitif.

Le compromis de vente :

Plus qu'une promesse, moins qu'une vente ! Le compromis de vente, parfois appelé "promesse synallagmatique de vente" est un contrat préparatoire à une vente définitive. Pour autant, le vendeur et l'acheteur s'engagent, chacun, fermement et définitivement.

[fluo]Le compromis est équivalent à une vente dont les effets vont simplement être retardés jusqu'à l'accomplissement d'une formalité la rédaction d'un acte authentique chez le notaire.[/fluo] Si le vendeur ou l'acheteur refuse de se présenter chez le notaire au jour dit, l'autre partie pourra saisir le tribunal afin de faire constater la vente. Ainsi, on force le

contractant récalcitrant à exécuter son engagement, ce qui permet d'opérer le transfert de la propriété du bien.

Toutefois, dans le cas où le vendeur et l'acheteur ont décidé qu'ils manifesteraient de nouveau leur consentement lors de l'accomplissement de la formalité, l'un ne pourra pas contraindre l'autre puisque le compromis ne vaudra pas vente. Il ne pourra obtenir qu'une indemnité.

Vous avez signé un papier, vous vous êtes engagé mais ce papier quelle valeur juridique a-t-il ? A-t-il une date limite ?

S'il n'est pas conforme, vous pouvez dénoncer le contrat.

Ce site peut vous intéresser :

http://www.vivreaparis.fr/vap_vous_informe/4-les_différents_types_de_mandat.html

Vous saurez tout sur les mandats mais je vous conseille la DGCCRF. Elle est spécialisée dans les problèmes.

Concernant le harcèlement téléphonique, vous pouvez aussi agir par lettre RAR et le dénoncer.

Beaucoup de lecture pour peu mais peu de solution. Vous la trouverez peut être.

Bien à vous.

Par **epoke**, le **09/05/2009 à 13:08**

Le pbl est surtout de savoir si le papier libre que je leur est fait de type "*Suite a la proposition je suis en mesure de proposer un prix de X*" (sans le nom de l'acheteur) **peut être considéré ou non comme un avenant au mandat** que j'ai signé chez eux.[s]/[s].

L'agence me dit que oui et que le juge leur donnera raison a coup sur ...

Par **ardendu56**, le **09/05/2009 à 13:15**

epoke, bonjour

C'est ce papier signé qui est ennuyeux et ferait toute la différence s'il était "légal."

Je vous conseille de prendre contact avec la DGCCRF. Ils vous renseigneront sur la légalité de ce papier.

La maison de justice et de droit, peut aussi vous renseigner (conseils d'avocats et de notaires gratuits.)

Je ne peux vous aider plus, je ne veux pas vous induire en erreur.

Désolée de vous "lâcher" mais l'erreur est possible pour moi et le risque est trop gros pour vous.