



## Rupture abusive de négociation (vente bien)

Par **Bienembete**, le **23/09/2016** à **18:36**

Bonjour,

Ma mère se retrouve dans une situation délicate..

Elle a souhaité mettre son appartement en vente. Pour cela, elle l'a mis en vente de son côté et l'a également confié à une agence.

Il faut savoir qu'une première vente n'avait pu avoir lieu après signature du compromis car l'acheteur potentiel n'avait finalement pas obtenu son prêt. Ma mère a dû alors annuler les préparatifs de déménagement.

Elle était très déçue, fatiguée de sa vente, et assez angoissée.

Elle a été contactée par un particulier, très charmeur, bon négociateur. Sérieux, il a fait une première proposition à 6.7% sous le prix (proposition transmise en PDF signée), qu'elle a refusée ; puis une seconde proposition à 3.3% sous le prix, par email, que ma mère a acceptée par retour d'email.

L'acheteur demandait l'arrêt de toute autre visite.

Au début sur mes conseils, ma mère avait écrit qu'elle n'arrêtait pas les visites, et qu'elle prendrait une autre proposition si celle-ci était plus élevée.

Mais elle a finalement envoyé un email acceptant l'offre et la cessation des visites.

Pendant 5 jours, ils ont discutés, échangés des papiers pour monter un compromis, sur lequel ils sont finalement tombés d'accord. RDV pris pour la signature.

Le jour de la signature, ma mère reçoit un coup de téléphone de l'agence qui lui indiquait qu'une personne souhaitait prendre l'appartement. Au prix indiqué et sans prêt. Ma mère hésite, elle a bâti une situation de confiance avec l'acheteur précédent, mais elle se retrouve devant une proposition au prix qu'elle voulait et surtout plus rassurante : gérée par l'agence, pas de prêt.

Elle repousse la signature du compromis en mentant : elle prétend que sa mère est très malade.

Puis elle envoie un email à l'acheteur n°1 expliquant qu'elle a reçu une meilleure proposition. Celui-ci lui répond qu'il est très déçu, mais indique en fin d'email que la décision revient à ma mère et que si elle renonçait il ne pourrait que se plier à cette décision.

Pendant ce temps, la personne intéressée vient, et l'agence fait signer à ma mère la

proposition (ils avaient connaissance de la première proposition)

Le soir même, ma mère reçoit des menaces téléphoniques de la part de l'acheteur n°1, menace à peine voilée de violence physique. Puis un email d'injures de la compagne. Déboussolée elle m'appelle, je lui conseille de faire un dépôt de main courante. En s'y rendant le matin, elle reçoit un sms d'injure et au commissariat un coup de téléphone avec personne au bout du fil (elle note le numéro, important pour la suite).

Elle prévient par email l'acheteur de son dépôt de main courante, souhaitant par là faire cesser les injures et l'angoisse qu'elle ressent face aux menaces.

Elle reçoit ensuite un email de l'acheteur n°1 indiquant, au milieu d'injures, qu'elle a rompu abusivement la négociation et que l'acheteur n°1 portera plainte afin d'obtenir un dédommagement.

C'est alors qu'elle découvre l'existence de l'article 1583 du code civil, découvrant qu'elle a sûrement rompu abusivement la vente, mais qu'elle est complètement coincée car elle a également signé avec l'agence.

Elle tente de prendre conseil auprès de son notaire, qui lui dit qu'en effet, elle a rompu abusivement.

De son côté l'agence contacte leurs notaires qui concluent que non, lui disant que l'acheteur ne fera rien, qu'il n'y aura pas de problème, que s'il y en a leur assurance prendra en charge, etc. Ils poussent, gentiment, en étant rassurant, mais ils poussent.

Elle prévient l'acheteur n°1 qu'elle se renseigne (en réponse à un email encore bourré de sous-entendu, de remarques désagréables etc.)

Depuis, elle n'arrive absolument pas à avoir de réponse claire, et a très peur de la réaction de l'agence si elle revient vers l'acheteur n°1

Aujourd'hui elle reçoit un email de l'acheteur n°1 demandant des nouvelles et renouvelant sa volonté de porter plainte en indiquant que cela bloquerait la vente (il ne souhaite pas acheter l'appartement, il veut obtenir réparation pour son préjudice moral).

Il faut savoir que depuis, elle a été inscrite sur un site lesbien, que qq a mis en vente son appartement sur PAP et que suite à sa prise de renseignement, l'adresse email qui a effectué cela est une adresse d'une entreprise de sa ville qui correspond au numéro de téléphone de la personne qui l'a appelé sans rien dire au bout du fil pendant qu'elle était au commissariat. Elle ne sait absolument pas si cela vient de l'acheteur n°1 mais vu le climat, elle a une forte suspicion.

Qu'en pensez-vous?

- Ma mère a fait plusieurs fautes : mentir, rompre le jour même
- L'acheteur n° 1 a lui enfreint le code pénal (menaces, injures). Il faut savoir qu'aucune menace n'a été faite par écrit et que les menaces n'ont jamais été dans le but de forcer ma mère à vendre
- L'agence pousse de son côté

Que peut-elle faire? Elle est terrorisée, angoissée. Elle veut bien se plier à la loi qu'elle ignorait, mais elle en sait pas ce qui se passera avec l'agence, car elle se retrouverait dans la situation de rompre une seconde négociation de manière abusive (signature).

En vous remerciant d'avance.

Par **janus2fr**, le **24/09/2016** à **09:42**

Bonjour,

Je suis loin d'être d'accord avec l'avis précédent. La vente parfaite n'est pas une théorie ! Elle repose en revanche sur la possibilité de prouver cet accord.

Si le premier acheteur possède une preuve de cet accord, il a tout à fait la possibilité d'aller devant la justice.

Généralement, lorsque l'on fait une proposition d'achat, on la fait par écrit et on demande au vendeur de la contresigner. Un tel document est un exemple de preuve de l'accord sur la chose et le prix.