



Le vendeur ne vend plus.....

Par **matevageo**, le **27/10/2009** à **21:15**

Bonjour, mon mari et moi avons signé un compromis de vente en agence pour l'achat d'un terrain de 75000E FAI la semaine dernière. Nous venons d'apprendre ce soir que le vendeur ne voulait plus signer sa partie prétextant qu'il croyait que la somme lui reviendrait entièrement et se défendant de l'agent en disant que finalement le mandat n'est plus valable car sa femme n'y est pas mentionnée et qu'ils sont mariés sous le régime de la communauté de biens. Pourriez-vous s'il vous plaît me dire quels sont mes recours. Merci.

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/10/2009** à **15:43**

Bonjour, Matevageo.

Que dit le mandat de recherche d'acquéreur, signé par le(s) vendeur(s) au profit de l'agence?
Qui l'a signé?

Est-ce un mandat irrévocable?

Les vendeurs ont-ils acquis le terrain au cours du mariage?

Quelle partie du prix ne reviendrait pas au(x) vendeur(s)?

Les réponses à ces questions apporteront peut-être même encore d'autres questions.

Il faut débroussailler.

Votre bien dévoué.

Par **matevageo**, le **28/10/2009** à **22:42**

Bonsoir, tout d'abord merci pour votre réponse. En effet, il faut débroussailler mais nous n'avons que peu d'informations. Nous savons que le vendeur veut pour son terrain 75000 euros net vendeur alors qu'il a signé un mandat (non exclusif) à ce même prix mais avec rémunération agence incluse, soit 70000 net vendeur. Or il se trouve que le vendeur, qui s'est désigné comme seul décideur, a omis de signaler sur le mandat que sa femme et lui avaient changé leur contrat de mariage en 2006 et qu'ils étaient à présent sous le régime de la communauté de biens. Nous avons signé ce compromis il y a une semaine et aujourd'hui, l'agent nous dit que si on veut toujours ce terrain, il faudra qu'on prenne à notre charge ses honoraires, soit 5000 euros. Que pouvons-nous faire?? Merci par avance.

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **10:26**

Bonjour, Matevageo.

Comme prévisible et prévu... Autres questions:

- Quel était le régime matrimonial des vendeurs avant 2006?
- Le terrain a-t-il été acheté? par qui?
- A quelle date ce terrain est-il entré, soit dans le patrimoine du vendeur, soit celui de la vendeuse, ou dans une communauté?

Il peut être un bien propre à l'un des deux vendeurs par donation, succession, ou pour l'avoir acquis seul sous un éventuel précédent régime de séparation de biens.

Ou être un acquêt de communauté.

Ce qu'il convient de savoir, c'est à qui appartient effectivement aujourd'hui le terrain. S'il constitue un bien propre du mari et que le mandat a été bien rédigé, ce dernier est enfermé dans l'obligation de vendre.

Votre bien dévoué.

Par **matevageo**, le **29/10/2009** à **14:58**

Bonjour, merci à vous pour ces réponses. La seule chose que je sais pour l'instant, c'est que le mandat a bien été rédigé au nom de monsieur et que ce terrain est une donation propre à lui-même. Aujourd'hui, il refuse de signer sa partie du compromis ou le prix de vente est bien de 75000 euros FAI, et l'agence réclame que nous prenions à notre charge ses honoraires, soit 5000 euros. Est-ce que éventuellement vous auriez les coordonnées téléphonique de quelqu'un que je pourrais joindre rapidement car je ne suis pas disposée à payer plus que le prix initial. Merci beaucoup pour votre aide.

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **16:15**

Rebonjour, Matevageo.

Je ne peux que vous inviter à relire ma dernière phrase.

L'actuel régime matrimonial des vendeurs, leur option pour une communauté de biens en 2006, ne changent rien à la qualification du bien, comme un "bien propre au mari", si celui-ci - comme vous le dites - en est devenu propriétaire par voie de donation.

Si le mandat de recherche d'acquéreur a été bien fait, et comporte notamment une clause par laquelle "le vendeur s'engage à contracter avec tout acquéreur trouvé par le mandataire sous et selon les conditions définies aux présentes", ou un texte de cet ordre, le vendeur EST OBLIGE DE SIGNER, son engagement est irréversible.

Il peut disposer SEUL de SON bien. Un éventuel prolongement judiciaire de la situation, lui donnerait tort.

Le consentement de son épouse ne serait requis que si le bien vendu constituait le domicile

conjugal.

Votre bien dévoué.

Par **matevageo**, le **29/10/2009** à **17:07**

Donc,c'est décidé,nous allons tout faire pour obtenir gain de cause.Nous tenons vraiment à cet achat et nous sommes dans nos droits.Par contre,je ne sais pas à qui je dois m'adresser pour engager une procédure.Je vous suis vraiment reconnaissante pour toutes ces informations!!!!

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **17:25**

Re... bonjour.

Avant toute démarche judiciaire, commencez par produire à votre agent immobilier TOUS nos précédents échanges, en l'invitant à les produire lui-même au vendeur.

Celui-ci consultera certainement, et... s'il est bien conseillé, il se rangera sans doute à nos arguments et à notre position.

Ce n'est qu'au cas -à mon avis improbable- où il s'obstinerait, qu'il y aurait alors lieu d'envisager véritablement une suite judiciaire.

Vous monteriez alors les copies de nos échanges, à l'avocat que vous auriez choisi -ainsi que toutes autres pièces justificatives-.

En l'état des choses, je crois difficile de vous en dire plus.

Une clause dans le genre de celle que je vous ai indiquée, figure-t-elle dans le mandat de recherche du vendeur? Dans l'affirmative, donnez-m'en la teneur exacte. Nous y verrons cette fois tout-à-fait clair.

Votre bien dévoué.

Par **matevageo**, le **29/10/2009** à **19:23**

Re.....bonsoir,pouvez-vous me dire s'il est possible que je vous fasse parvenir une copie du mandat et si oui,comment faire pour l'envoyer.Merci!!!!!!

Par **matevageo**, le **29/10/2009** à **23:53**

Re,re,re....bonsoir,alors nouvelles infos ce soir de l'agent immobilier.Il a été reçu par le propriétaire du terrain qui est d'accord pour le vendre à 75000 Euros si on s'engage à lui montrer un permis de construire sous 3 mois! Quant à l'agent,il veut bien se contenter de 2000 euros d'honoraires,trop aimable.En outre,je lui ai demandé de me fournir une copie du

mandat, ce qu'il se refuse à faire. C'est du grand n'importe quoi!!!! Soit dit en passant, mon agent est tout de même moins cher que vous et préfère les coupures de 10.... Il est vraiment très tard!

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/10/2009** à **23:57**

Bonsoir.

Avez-vous noté l'adresse, au cas où?
Faites-le moi savoir aussitôt que possible, afin qu'après, je l'efface.
Je ne tiens pas à ce qu'elle reste sur ce forum.

Votre bien dévoué.

Par **matevageo**, le **30/10/2009** à **00:01**

J'ai oublié de préciser, les 2000 euros d'honoraires sont bien sur en supplément à notre charge. Il nous a aussi dit que le dit mandat a été annulé aujourd'hui (ah bon?) et il nous propose d'être maintenant nous mandataires (d'où les honoraires) et toujours 75000 net vendeur. Voilà, merci et bonne nuit.

Par **matevageo**, le **30/10/2009** à **00:05**

c'est noté pour l'adresse, vous pouvez effacer. Merci beaucoup.

Par **JURISNOTAIRE**, le **30/10/2009** à **12:14**

Bonjour, Matevageo.

La lecture de vos précédents messages, appelle les mises au point suivantes:

- Je vois mal dans quel but, dans quel intérêt, et surtout DE QUEL DROIT le vendeur prétendrait vous imposer comme condition, la production d'un permis de construire sous 3 mois. Il est bien évident que si la vente se réalise, le notaire aura préalablement obtenu un certificat d'urbanisme "opération réalisable" pour la construction.
- Le refus de l'agence de produire le mandat de vente constitue à son encontre une présomption de mauvaise foi, qui risque de lui être bien préjudiciable si l'affaire devenait judiciaire, en termes de responsabilité.
- La révocation d'un tel mandat de vente ne se fait pas "Ad nutum" (au seul gré du vendeur) lorsqu'il y a eu exécution par le mandataire de sa mission, qui était: trouver un acquéreur selon les termes et modalités du mandat. La preuve peut en être établie par les échanges entre l'agence et le vendeur: celle-ci annonçant à celui-là quelle avait trouvé un acquéreur, la réponse, et les commentaires échangés subséquents relatifs à la vente projetée, y compris

entre vous et l'agence. En ce sens, la révocation pourrait être qualifiée de trop tardive.
Texte: "Le mandant (vendeur) doit assumer toutes les obligations résultant des actes conclus par le mandataire (l'agence) en son nom avant la prise d'effet de la révocation du mandat (Cassation Civile 1ère, 8 novembre 1994 - Bull. civil 1, n° 323.)."

Vous êtes armé pour vous maintenir sur votre position d'origine, sans transaction... si le mandat est bien fait.

Au fait, quelle est cette idée bizarre de vous "constituer mandataire"... De qui? pour quel mandat? pour quelle mission?

Votre bien dévoué.

Par **matevageo**, le **30/10/2009** à **15:15**

Bonjour,j'avoue que je suis un peu désemparée aujourd'hui.L'agent ne veut pas nous fournir de copie du mandat,je pense aux vues de ses réactions qu'il commence à avoir un peu peur.II voudrait qu'on établisse un mandat en notre nom.De ce fait,la situation serait inversée,et nous devrions alors prendre les honoraires à notre charge.Il est toujours en possession de notre chèque pour immobilisation,libellé à l'ordre de son notaire.Ca devient grotesque et j'aimerais savoir vers qui je peux me tourner à présent,sachant que je ne suis pas prete à céder à leurs demandes ridicules!!!

Par **JURISNOTAIRE**, le **30/10/2009** à **16:14**

Rebonjour.

... et votre agent immobilier a de bonnes raisons de commencer à avoir "un peu peur"...
Faites lui comprendre qu'il est temps pour lui maintenant de "choisir son camp", et qu'il ne peut pas rester indéfiniment "entre la chèvre et le chou". Et qu'aujourd'hui, vous seriez plutôt la chèvre...

Sa proposition de vous faire prendre la position de mandants -et non de mandataire comme j'avais cru le comprendre- est une tentative candide de sa part pour essayer de s'en tirer "sans casse" -tout en sauvant une commission qu'il s'est toutefois rapidement résigné à baisser-. Et ça, c'est un signal évident. N'acceptez pas.

Faites-lui remarquer que la rétention du mandat de vente peut engager sa responsabilité en cas de tournure judiciaire, comme constituant un obstacle à la perception exacte par vous de vos droits.

Or l'examen de ce mandat est la clef de votre affaire.

Ne cédez en rien, ne transigez pas, (faites comme je vous dis), et tenez-moi au courant.

Votre bien dévoué.

Par **matevageo**, le **30/10/2009** à **17:25**

En fait,il dit que je doit donner le nom d'un notaire ou d'un avocat,et qu'il lui transmettra le mandat lui-meme,or je ne lui ai pas dit,mais personne ne s'occupe de cette affaire car je ne sais pas si je dois contacter un avocat ou un notaire!

Par **JURISNOTAIRE**, le **30/10/2009** à **18:03**

Re...bonjour.

Je vous pense en droit d'exiger de l'agent immobilier, la remise ENTRE VOS MAINS -et non entre celles d'un avocat ou d'un notaire- de la copie du mandat.

A moins que vous ne jugiez bon de ne pas prendre en compte les indications que je vous donne, vous n'avez nul besoin d'avocat ou de notaire en ce moment.

Qu'il prenne les risques de la position qu'il prétendrait maintenir.

A titre incitatif pour lui, je vous autorise à lui produire nos échanges.

Votre bien dévoué.