



Substitution achat et mandat de recherche

Par Nate8421

Bonjour,

J'ai une question concernant les engagements d'une substitution à une vente.

Voici mon histoire.

J'ai entrepris d'acheter un terrain afin de faire construire une maison.

J'ai trouvé un terrain à diviser à travers un constructeur de terrain.

J'ai signé une substitution à une promesse de vente.

Dans la promesse de vente, il y fait référence à un mandat de recherche pour une agence avec une somme à verser à cette agence et une date d'expiration du mandat.

La vente de ce bien a été caduque à cause d'une clause de concomitance. Ce qui a mis en conflit le vendeur du terrain et le constructeur.

Le vendeur du terrain ne veut plus faire affaire avec le constructeur et nous propose de me vendre directement le terrain. Il a changé la surface et le prix.

Je veux accepter son offre.

L'agence me contacte et exige que je l'intègre à cette nouvelle vente.

Pour information, je n'ai jamais signé de mandat de recherche avec cette agence et le mandat est actuellement expiré

Ma question :

La substitution (devenu caduque), m'engage-t-elle avec l'agence immobilière ?

C'est-à-dire que le mandat signé par le constructeur est devenu le mien ?

merci de votre réponse

Cordialement,

Par Nihilscio

Bonjour,

Les histoires de mandat de recherche sont le plus souvent scabreuses ou sans objet.

Un constructeur n'a pas vocation à rechercher un terrain pour ses clients même si beaucoup le font. Ils ne font pas office d'agents immobiliers. Ils ne font que faciliter gracieusement la conclusion d'un contrat de construction sans intervenir juridiquement dans la vente du terrain.

Il y a d'assez bonnes chances que vous puissiez contracter en toute liberté avec le vendeur du terrain sans rien devoir à un agent immobilier au titre d'un mandat de recherche ou au constructeur. Mais, pour en être sûr, il faudrait en savoir plus.

Quelle est la teneur de la promesse de vente ? Qui est concerné par le mandat de recherche ? A qui vous êtes-vous substitué ? Etes-vous sûr que la promesse de vente est caduque ?

Par Nate8421

Bonjour,

Merci de votre réponse.

1) j'ai mis en PJ, ce qui est marqué sur la substitution concernant le mandat.

[url=https://i.postimg.cc/HxNTxQ3k/tempsnip.png]https://i.postimg.cc/HxNTxQ3k/tempsnip.png[/url]

2) Le mandat de recherche est signé entre l'agence immobilière et le constructeur.

3) Je me suis substitué au constructeur

4) Oui la vente est caduque. Du fait

- que la durée de réalisation a expiré.
- que le notaire m'a renvoyé les fonds
- que le vendeur a refait une division parcellaire

Merci

Par Nate8421

J'ai recopié le paragraphe pour ceux qui n'arrivent pas à ouvrir la PJ :

" Précision étant ici faite que le prix a été négocié par l'agence XXXXXX titulaire d'un mandat de recherche donné par le SUBSTITUANT sous le numéro XXXXX en date du 7 juin 2023 non encore expiré, ainsi déclaré.
En conséquence, Monsieur et Madame XXXXXXXX s'obligent à verser à la réalisation de la signature de l'acte authentique de vente,
à l'agence susnommée, une rémunération de DIX MILLE EUROS (10 000.00 EUR),
taxe sur la valeur ajoutée incluse. "

Merci de votre aide

Par Nihilscio

L'agent immobilier vous a proposé un terrain dans le cadre d'un mandat de recherche, vous avez acheté le terrain et il réclame sa commission. Vous trouverez peut-être une cause de nullité, mais il serait étonnant que l'agent immobilier abandonne facilement. Aux termes du mandat de recherche, vous étant substitué à l'acheteur, vous avez accepté de prendre les honoraires de négociation à votre charge. La sagesse commande de provisionner ces 10 000 ?. Si vous ne voulez pas les payer, il vous faudra un bon avocat. L'issue est incertaine.

Par Nate8421

Lorsque vous reformulez la situation d'un point de vue extérieur et détaché, ça semble plus pragmatique.

Je ne suis pas un mauvais payeur. Ma frustration vient du fait que je n'ai jamais rencontré cette agence et payer cet "arrangement" entre constructeurs et l'agence me paraissait injuste.

Pour information, je n'ai pas encore acheté le terrain.

Je vais éventuellement voir si je peux négocier à la baisse cette commission. :)

Par Nihilscio

Si vous achetez le terrain et que l'on s'en tient aux actes, vous devrez ses honoraires à l'agence.

Mais je suis d'accord avec vous lorsque vous dites : « je n'ai jamais rencontré cette agence et payer cet "arrangement" entre constructeurs et l'agence me paraissait injuste. » C'est tout de même scabreux et un bon avocat trouverait peut-être une faille. La réalité d'une intention du constructeur d'acheter un terrain me paraît douteuse. Il y a peut-être de quoi prétendre nuls par absence d'objet le mandat de recherche ainsi que la promesse à laquelle vous vous êtes

substitué. Mais je n'en mettrais pas ma main à couper.