



Droit de préemption non respecté par l'agence

Par Visiteur

J'ai mis en vente une maison en mars 2008 via une agence. Cette maison était louée et l'agence a prévenu les locataires : non intéressés par le prix initial. En décembre, après plusieurs baisses de prix, je signe un compromis avec un acheteur, frais de notaire à ma charge. Le notaire s'aperçoit que l'agence n'avait pas relancé les locataires pour connaître leur position sur base du nouveau prix. Ils sont OK et signent un compromis avec frais de notaire à leur charge. Le notaire s'aperçoit ensuite que j'avais accepté de payer les frais de notaire. La vente s'est donc réalisée dans ces conditions. Sur ces bases, j'ai donc perdu 18k? à cause d'une négligence de l'agence, qui aurait dû proposer la vente aux locataires lors de chaque baisse de prix. Ces derniers auraient accepté de payer les frais de notaire, comme ils l'ont fait lors du 1er compromis, avant d'apprendre la bonne nouvelle pour eux.
Merci de me dire si je peux me retourner contre l'agence et avoir gain de cause suite à cette erreur.

Par Visiteur

Bonjour,

-Il faut d'abord prendre en compte la nature du contrat que vous avez signé avec l'agence. En effet, en principe, c'est le vendeur qui a l'obligation d'informer les locataires et non l'agence. Ce n'est que si votre contrat charge l'agence d'accomplir l'ensemble des formalités relatives à la vente de l'appartement, que vous pourrez éventuellement remettre en cause leurs responsabilités.

En décembre, après plusieurs baisses de prix, je signe un compromis avec un acheteur, frais de notaire à ma charge.

Dans la mesure où vous aviez accepté de signer ce contrat de vente avec les frais de notaire à votre charge, il est normal que les locataires bénéficient de cette offre. Le notaire a donc bien fait son travail en leur faisant grâce des frais de notaires.

Merci de me dire si je peux me retourner contre l'agence et avoir gain de cause suite à cette erreur.

A priori, oui sans aucun problème. L'agence a commis une faute contractuelle dans la mesure où elle aurait dû informer les locataires de la baisse du prix de vente.

Vous avez un préjudice lié à la perte d'une chance de vendre le bien plus chère. Chose que vous pouvez démontrer en exhibant le compromis qui avait été initialement signé par les locataires.

La boucle est donc bouclée et vous pourriez obtenir des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

Si l'agence refuse de négocier, vous devrez alors prendre un avocat et saisir le tribunal de grande instance d'une demande en condamnation à des dommages et intérêts auquel on peut ajouter les frais de procédure (article 700 du Code de procédure civile).

Bien cordialement.

Par Visiteur

J'habite en Alsace, à 500kms du lieu de vente, et l'agence avait donc tout pouvoir pour gérer le dossier.

Quels termes dans le contrat avec l'agence permet de le vérifier ?

Par Visiteur

Bonjour,

IL suffit qu'il y ait écrit que l'agence se charge de l'ensemble des formalités liées à la vente et non pas seulement "charge l'agence de trouver un acquéreur et de conclure une offre de vente" etc.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Il est écrit "le vendeur charge et autorise par ces présentes le mandataire, qui l'accepte, de mettre en vente et de vendre le bien suivant dont il est propriétaire...".

Par Visiteur

Bonjour,

Cela me semble un peu mince.

En effet, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit expressément que:

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Autrement dit, cela relève surtout de votre compétence ou de celle du notaire. La responsabilité de l'agence immobilière fait donc débat dans ce cas précis.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Je note votre réponse, mais je précise que

- * l'agence avait bien en charge de prévenir les locataires au début de la mise en vente, ce qu'elle a fait,
- * pour une commission de 15k?, j'étais en droit d'attendre un processus sans faille pour maximiser le prix de la vente.

Par Visiteur

Je note votre réponse, mais je précise que

- * l'agence avait bien en charge de prévenir les locataires au début de la mise en vente, ce qu'elle a fait,
- * pour une commission de 15k?, j'étais en droit d'attendre un processus sans faille pour maximiser le prix de la vente.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

- * l'agence avait bien en charge de prévenir les locataires au début de la mise en vente, ce qu'elle a fait,
- * pour une commission de 15k?, j'étais en droit d'attendre un processus sans faille pour maximiser le prix de la vente.

Je comprends bien. En tout état de cause, si l'agence refuse de négocier à la suite de vos arguments sur leur responsabilité fondée sur l'article 1147 du Code civil, il faudra saisir le tribunal.

Je tenais juste à bien vous expliquer que si vous pouvez gagner, il y a également des possibilités pour votre demande soit rejetée.

Bien cordialement.