



Vente immobilière annulée

Par Steph1975

Bonjour,

J'aurais besoin de connaissance sur le droit immobilier.

J'ai mis en vente ma maison via une agence immobilière. Celle-ci a trouvé un couple d'acheteur (achat sans crédit car ils venaient de vendre leur maison).

La promesse d'achat puis compromis ont été signés. Finalement le couple se sépare un mois après la signature du compromis. L'agence immobilière souhaite se faire payer les frais d'agence. Qui doit les payer ?

Sachant que la maison a été vendue via une autre agence immobilière 2 mois après...

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

il manque un épisode ! qu'est devenu le 1er compromis signé ?

La promesse d'achat puis compromis ont été signés. Finalement le couple se sépare un mois après la signature du compromis.

et ??????

L'agence immobilière souhaite se faire payer les frais d'agence.

Sachant que la maison a été vendue via une autre agence immobilière 2 mois après.

Par Steph1975

et bien le notaire m'a dit qu'il était annulé du fait que les acheteurs se retractaient. Il m'a fait un email pour me faire part de cette annulation.

Le notaire avait reçu le montant de l'acompte de l'achat ainsi que son tarif pour le rdv et rédaction de l'acte mais il ne m'a versé l'acompte perçu pour la vente.

Par yapasdequoi

Que disait le compromis en cas de rétractation ? Ils devaient vous abandonner 10% du prix comme indemnité !

Et ensuite ? vous avez donné mandat à une autre agence ?

Par Steph1975

oui 10 % du prix d'achat de la maison si on était dans le délai de rétractation.

La nous étions hors délai et je n'ai pas d'autres mentions dans le compromis de vente....

Et effectivement un agent immobilier à son compte a eu un autre couple pour ma maison et je leur ai vendue. Ils avaient demandé à prendre leur notaire parisien pour la finalisation de la vente.

Par yapasdequoi

En résumé : Vos premiers candidats présentés par l'agence A ont renoncé à acheter dans les 10 premiers jours après signature du compromis.

Aviez vous un mandat d'exclusivité avec cette agence A ?

Par stepat

Bonjour,

Je n'ai pas su lire si le contrat avec la première agence était avec une clause d'exclusivité, éventuellement avec tacite reconduction sauf résiliation de votre part selon les conditions du contrat.

Qu'en est-il ?

Par Steph1975

Pour répondre à vos questions:

Les premiers candidats de l'agence ont renoncé après les 10 jours de rétractation. Ils ont fait les morts car on ne voyait pas le paiement arriver chez le notaire.

Non je n'avais pas de mandat d'exclusivité avec cette agence.

Par stepat

Bonjour

Désolé yapasdequoi, nos messages se sont croisés

Par yapasdequoi

pas de souci

On va finir par comprendre ce qui s'est passé.

C'est curieux que le notaire ait accepté de vendre aux nouveaux candidats tant que le premier compromis vous engageait ...

Ce notaire ne pouvait pas décréter qu'il était annulé juste parce que les signataires ont "fait le mort" !

Il ne pouvait pas non plus les libérer de la pénalité de 10% sans votre accord !

Là je n'ai pas compris si elle vous a été versée ou pas ?

Mais si les acquéreurs ont bien notifié le notaire de leur désistement et payé l'indemnité de 10%, vous étiez en capacité de vendre au 2eme couple.

Et l'agence A ne peut rien exiger sans exclusivité.

Par stepat

Steph75, je ne comprends pas votre phrase :

"oui 10 % du prix d'achat de la maison si on était dans le délai de rétractation.

La nous étions hors délai et je n'ai pas d'autres mentions dans le compromis de vente...."

Je me trompe peut-être mais si les acheteurs se sont rétractés après le délai de rétractation, le notaire devait vous verser les 10 %. Si la rétractation avait eu lieu pendant le délai de rétractation, il les rendait aux acheteurs.

Mais peut-être attend il une décision de justice. Les notaires sont assez frileux sur ces situations là.

Par Rambotte

Bonjour.

Après, dans ce cas précis, les acquéreurs se séparant, on doute qu'ils vont agir contre la seconde vente au motif que les vendeurs étaient toujours engagés avec eux (dans un contexte où la rétractation est après le délai).

Par yapasdequoi

Tout à fait. Ils vont préférer tourner la page.

La question reste entière sur le sort de l'indemnité de 10 %

- les acquéreurs l'avaient-ils versée comme séquestre ?
- le notaire l'a gardée ?
- le notaire leur a restitué ?
- le notaire l'a versée au vendeur ?

Mais concernant l'agence A, elle n'a droit à rien.

Par stepat

Donc sur le fond on est d'accord, il aurait été logique que le notaire verse les 10 % d'indemnité ne rende pas les 10% aux acquéreurs potentiels et la reverse à Steph75.

Par Nihilscio

Bonjour,

J'ai aussi l'impression d'avoir manqué un épisode. Je trouve assez curieux que le notaire vous informe que la vente est annulée sans que les acheteurs aient explicitement notifié leur rétractation. D'habitude les notaires sont très prudents et évitent d'être affirmatifs tant que subsiste la moindre ambiguïté. Mais, effectivement, les acheteurs s'étant séparés et faisant les morts, on peut difficilement en conclure autrement qu'à leur volonté de se rétracter.

L'agence immobilière souhaite se faire payer les frais d'agence.

La loi 70-2 du 2 janvier 1970 dispose à l'article 6 que l'intermédiaire n'a droit à rémunération que si la vente a été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Le décret 72-678 précise à l'article 73 que l'intermédiaire perçoit sans délai sa rémunération ou ses honoraires une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son entremise.

Dans une affaire où l'acheteur s'était rétracté, la cour de cassation a rappelé dans un arrêt du 10 octobre 2018, n° 16-21.044 que, promesse de vente valant vente, un refus de réitération par acte authentique ne pouvait avoir pour effet de priver l'intermédiaire de son droit à rémunération ou à indemnisation.

Il résulte de ces textes et de cette jurisprudence que l'agence, à défaut de pouvoir percevoir ses honoraires à la signature de l'acte authentique, a droit à une indemnisation des acheteurs qui se sont rétractés. Si elle pourra être payée, ce n'est pas par vous mais par les acheteurs.

Les 10 %

Je doute que les acheteurs aient versé un dépôt de garantie au notaire.

A supposé qu'ils en aient versé un, ce dépôt ne pouvait être libéré pour payer la pénalité aux vendeurs que sur autorisation des acheteurs ou sur décision judiciaire. Le notaire n'est pas habilité à le faire de son propre chef.

Conduite à tenir

Dans une telle situation, il y a deux possibilités, soit poursuivre les acheteurs défaillants en vente forcée, soit remettre le bien en vente tout en réclamant le montant prévu dans la clause pénale et en demandant au tribunal de confirmer la résolution de la vente. Cette résolution judiciaire préviendra tout risque de demande d'annulation de la seconde vente par les premiers acheteurs.

Par yapasdequoi

Ce qui est étonnant c'est que le notaire a ensuite vendu à d'autres acquéreurs. Il n'est donc plus possible de faire une vente forcée aux premiers.

Par stepat

Dans certains départements dont le mien, les notaires ne font plus de compromis de vente arguant du fait que dans un compromis, les deux parties sont engagées et que cela aboutit parfois à des contentieux de longue durée. Ils font des promesses de vente avec une durée déterminée pour l'acquéreur pour obtenir son prêt, si clause suspensive. L'acquéreur paye une indemnité d'immobilisation de 10% du prix de vente qui sera conservé si in fine l'acquéreur renonce sans raison valable(délai de rétractation, prêt non obtenu).

Cela revient à un mélange de compromis et de promesse.

Quand j'ai vendu ma maison, mon notaire et celui de l'acquéreur (du département voisin) avait eu une longue discussion sur les avantages et inconvénients de ces 2 façons de faire.

Aucun des deux n'a convaincu l'autre....

Par yapasdequoi

J'ai l'exemple de plusieurs transactions récentes où l'indemnité d'immobilisation était minimaliste, alors que le compromis mentionnait bien une clause pénale de 10%.

La suite en cas de rétractation hors délai se passerait au tribunal pour obliger l'acquéreur à les verser.

Par Steph1975

Bonjour à tous voici mes réponses et merci beaucoup pour vos messages.

« C'est curieux que le notaire ait accepté de vendre aux nouveaux candidats tant que le premier compromis vous engageait ...

Ce notaire ne pouvait pas décréter qu'il était annulé juste parce que les signataires ont "fait le mort" !

Il ne pouvait pas non plus les libérer de la pénalité de 10% sans votre accord !

Là je n'ai pas compris si elle vous a été versée ou pas ?

Mais si les acquéreurs ont bien notifié le notaire de leur désistement et payé l'indemnité de 10%, vous étiez en capacité de vendre au 2eme couple. »

Je n'ai rien touché de la pénalité. Le seul email que j'ai eu du notaire c'est : « comme ils se sont désistés et qu'ils n'ont rien versé nous ne sommes pas en mesure de vous verser leur acompte. Vous pouvez cependant faire une action en justice ». Evidemment que j'ai essayé de joindre ce notaire mais aux abonnés absents?(c'était un ami aux futurs acquéreurs?). Comme j'ai eu une autre proposition rapidement je n'ai pas insisté de mon côté.

« Steph75, je ne comprends pas votre phrase :

"oui 10 % du prix d'achat de la maison si on était dans le délai de rétractation.

La nous étions hors délai et je n'ai pas d'autres mentions dans le compromis de vente...."

Je me trompe peut-être mais si les acheteurs se sont rétractés après le délai de rétractation, le notaire devait vous verser les 10 %. Si la rétractation avait eu lieu pendant le délai de rétractation, il les rendait aux acheteurs.

Mais peut-être attend il une décision de justice.Les notaires sont assez frileux sur ces situations là. »

Le notaire ne m'a rien versé car il n'a rien reçu de la part des acquéreurs sur l'acompte.

Par yapasdequoi

On comprend que malgré la clause pénale et une rétractation après le délai légal, les acquéreurs n'ont pas versé les 10%.

Le notaire n'y peut rien, c'est à vous de saisir la justice .. ou pas.

Par Nihilscio

La promesse unilatérale de vente donnait à l'acheteur une possibilité de rétractation qui n'existait pas avec la promesse synallagmatique. L'introduction en 2001 d'un droit de rétractation de l'acheteur a eu pour conséquence que la promesse unilatérale est depuis beaucoup moins pratiquée.

La somme placée sur un compte séquestre peut servir d'acompte et de dépôt de garantie. Cette somme n'est pas forcément de 10 % et ne correspond pas forcément à la pénalité contractuelle. Ne confondons pas tout. Le cas présent est loin d'être clair.

... la première agence peut souhaiter être payée, mais il n'y a aucune raison qu'elle le soit.

Si, il y a une excellente raison. Une vente a été conclue par son entremise. Lisez l'arrêt du 18 octobre 2018.

Par Steph1975

Non je n'ai rien fait comme action en justice étant donné que j'ai vendu à un autre couple quelques mois après...

Par stepat

Nihilscio,

Vous avez raison, j'ai supprimé mon dernier post pour ne pas induire en erreur d'autres potentiels lecteurs de cette discussion

Par Nihilscio

comme ils se sont désistés et qu'ils n'ont rien versé nous ne sommes pas en mesure de vous verser leur acompte.
Bon. Maintenant c'est plus clair.

Ils se sont désisté, cela veut dire qu'ils ont notifié leur refus d'exécuter le contrat et non pas seulement fait les morts.

Finalement votre seule question porte sur les revendications de l'agence : elle a droit à une indemnité de la part des acheteurs qui se sont rétractés. Elle ne peut prétendre à ce que vous leur versiez la rémunération prévue dans le mandat.