



A propos d'une vente d'appartement et agent immobilier

Par Visiteur

Je résume la situation:

Un agent immobilier nous a transmis une offre d'achat (402 000? frais d'agence compris) inférieure au prix du mandat signé (429 000?). Cet appartement appartient à une sarl familiale et nous le vendons pour financer la maison de retraite de notre mère. Ma soeur, cogérante de la société a signé un accord de vente pour 388 000? net vendeur (un papier dont elle n'a pas eu le double du genre : ""je, soussigné, Madame.... accepte l'offre d'achat de 388000? + 14 000? de frais pour l'agence pour la vente de l'appartement sis) A l'heure d'aujourd'hui, rien d'autre n'a été fait. Aucun compromis de vente entre l'acheteur et nous-mêmes puisque nous attendons les titres de propriété, le pouvoir de mon frère, les signatures de l'assemblée générale autorisant la vente signée par tous les associés.

Depuis, une autre agence à qui nous avons donné aussi mandat a trouvé un acheteur sérieux au prix de l'offre du mandat soit 229000?. Pouvons nous sans difficulté accepter cette offre sans que la première agence ou son acheteur puisse porter l'affaire devant les tribunaux en démontrant nos torts. Nous n'avons d'ailleurs pas eu de double du document signé par ma soeur. Par contre, en imaginant que l'agent immobilier puisse faire signer ce papier à l'acheteur, ce document aurait-il une valeur juridique ???

En vous remerciant de votre prompte réponse, Cordiales salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Aucun compromis de vente entre l'acheteur et nous-mêmes puisque nous attendons les titres de propriété, le pouvoir de mon frère, les signatures de l'assemblée générale autorisant la vente signée par tous les associés.

Depuis, une autre agence à qui nous avons donné aussi mandat a trouvé un acheteur sérieux au prix de l'offre du mandat soit 229000?. Pouvons nous sans difficulté accepter cette offre sans que la première agence ou son acheteur puisse porter l'affaire devant les tribunaux en démontrant nos torts. Nous n'avons d'ailleurs pas eu de double du document signé par ma soeur. Par contre, en imaginant que l'agent immobilier puisse faire signer ce papier à l'acheteur, ce document aurait-il une valeur juridique ???

Conformément à l'article 1134 du Code civil, un contrat de vente est conclu dès lors qu'il y a accord des parties sur la chose et sur le prix. En conséquence, dès lors que la première proposition d'achat a été acceptée par votre s?ur et que cet accord a été matérialisé dans un contrat écrit, alors ce dernier a toute vocation à s'appliquer, quand bien même aucun compromis de vente n'a été signé.

Comment cela se fait-il que votre s?ur n'ait pas eu de double? En effet, la présence d'un double est obligatoire dans tous les contrats portant obligations à la charge de chacune des parties. Connaissez vous la teneur exacte du document signé par votre soeur?

Très cordialement.

Par Visiteur

1) Ma soeur peut elle engager la société pour une telle vente alors qu'elle n'a pas l'autorisation des associés?? Cela veut-il dire qu'ils peuvent se retourner contre elle uniquement ?

2) de Memoire m'a t'elle dit, le papier disait:

Je soussigné Madame... cogérante de la société....., accepte l'offre d'achat proposée a savoir 388000? net vendeur + 14 000? de frais pour l'agence immobiliere

3) Il n'y avait pas les acheteurs concernés. C'est un papier qu'elle a signé avec l'agent immobilier en attendant de réaliser un compromis de vente

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma soeur peut elle engager la société pour une telle vente alors qu'elle n'a pas l'autorisation des associés??

Oui, car à l'égard des tiers, le gérant, qui est le représentant légal, a tout pouvoir et peut valablement engager la société même pour les actes qui ne relèvent pas de l'objet de la société.

Cela veut-il dire qu'ils peuvent se retourner contre elle uniquement ?

Oui, tout à fait. S'agissant d'un acte de disposition (vente d'un immeuble appartenant à la société) et ne faisant pas partie de l'objet social, la responsabilité du gérant peut être mise en cause par les associés mais la vente reste valable.

Je soussigné Madame... cogérante de la société...., accepte l'offre d'achat proposée a savoir 388000? net vendeur + 14 000? de frais pour l'agence immobiliere

3) Il n'y avait pas les acheteurs concernés. C'est un papier qu'elle a signé avec l'agent immobilier en attendant de réaliser un compromis de vente

Difficile de se prononcer compte tenu du caractère un peu particulier de cette vente. A priori, un tel acte pourrait être remis en cause: Il ne s'agit à priori pas d'une promesse unilatérale de vente (devant être signée qu'en un exemplaire) ni une promesse synallagmatique de vente (devant cette fois ci être signée en deux exemplaires).

La présence d'un seul exemplaire unique pourrait permettre de remettre en cause la validité d'un acte signée. En effet, l'article 1325 du Code civil prescrit que:

Les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

Autrement dit, à partir du moment où l'acte n'a pas été signé en deux exemplaires alors que votre s?ur s'est engagée sur une promesse d'achat en particulier, la nullité de l'acte est clairement encourue.

Il serait judicieux de confier votre dossier à un avocat afin de diriger la suite de votre dossier qui offre quelques chances de succès..

Très cordialement.