



Litige avec un courtier, vente immobilière

Par Visiteur

Mon mari et moi-même devons signer un acte de vente mi-juin et nous sommes contraints de ne signer que mi-juillet. Je vous énumère les fautes commises par notre courtier :

- Prise de décisions sans notre accord (nous voulions l'assurance de la GMPA, il a opté pour la CARDIF, de plus il a opté pour une hypothèque et non pour une caution et enfin il a ouvert un compte à la BNP sans nous avertir)
- notre dossier a été suivi successivement par 3 personnes
- Il a menti sciemment sur l'avancement du dossier : l'offre n'a toujours pas été éditée contrairement à ses dires
- Ils ne nous a jamais rendu-compte de l'avancée de dossier
- Défauts de conseils (ex : les indemnités de remboursements anticipés)

Le vendeur de cet appartement devait également signer l'achat d'un autre appartement mi-juin. Nous déménageons le 30 juin. Pouvons-nous réclamer des dommages et intérêts à notre courtier, et notre vendeur peut il se retourner contre nous et annuler la vente.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon mari et moi-même devons signer un acte de vente mi-juin et nous sommes contraints de ne signer que mi-juillet.

Quelle est la cause du retard? J'imagine que c'est un retard dans l'obtention du crédit mais il s'agit d'être sûr.

Prise de décisions sans notre accord (nous voulions l'assurance de la GMPA, il a opté pour la CARDIF, de plus il a opté pour une hypothèque et non pour une caution et enfin il a ouvert un compte à la BNP sans nous avertir)

Avez vous finalement validé les décisions "prises dans votre dos"?

Défauts de conseils (ex : les indemnités de remboursements anticipés)

C'est-à-dire, vous pouvez expliciter?

Le vendeur de cet appartement devait également signer l'achat d'un autre appartement mi-juin. Nous déménageons le 30 juin. Pouvons-nous réclamer des dommages et intérêts à notre courtier, et notre vendeur peut il se retourner contre nous et annuler la vente.

Quelle est la date butoir pour la réalisation des conditions suspensives prévue dans le compromis?

Très cordialement.

Par Visiteur

1ère citation

Oui. Retard dans l'obtention du crédit

2ème citation

Nous n'avons pas signé pour la Cardif,nous avons du refaire les démarches pour être à la GMPA. Concernant l'hypothèque et la BNP nous avons signé(vus les délais).

3ème citation

Le courtier ne nous a jamais fait part d'éventuelles indemnités de remboursements anticipés. Tous ces détails n'ont jamais été évoqués. Nous avons dû nous renseigner par ailleurs.

4ème citation

- au plus tard le 17 avril 2010 pour l'obtention du prêt
- au plus tard le 14 juin 2010 pour la réalisation (la signature chez le notaire)

Par Visiteur

Chère madame,

Nous n'avons pas signé pour la Cardif, nous avons du refaire les démarches pour être à la GMPA. Concernant l'hypothèque et la BNP nous avons signé (vus les délais).

Dans la mesure où ces décisions ont été sans conséquence directe (puisque vous avez pu signer auprès de la GMPA), il n'y a pas grand chose à faire (à l'exclusion du retard qui sera étudié plus bas).

Le courtier ne nous a jamais fait part d'éventuelles indemnités de remboursements anticipés. Tous ces détails n'ont jamais été évoqués. Nous avons dû nous renseigner par ailleurs.

Dans la mesure où les indemnités pour remboursement anticipés sont présente dans une très grande majorité des contrats, on ne pourra pas reprocher au courtier de ne pas vous avoir suffisamment informé sur ce point. Le rôle du courtier résidant essentiellement dans la présentation et la mise en relation d'un emprunteur avec un banquier. Son obligation d'information reste moins étendue que pour une banque.

Pouvons-nous réclamer des dommages et intérêts à notre courtier, et notre vendeur peut il se retourner contre nous et annuler la vente.

Pour la nullité du contrat, si vous ne signez pas le contrat avant le terme du délai de validité, le vendeur peut effectivement faire annuler le contrat s'il en fait la demande auprès du notaire. Une telle hypothèse étant toutefois rare en pratiquer pour un retard aussi léger dirons-nous.

Pour les dommages et intérêts auprès du courtier, cela est théoriquement possible mais deux obstacles majeures restent présente:

-La difficulté de chiffrer un préjudice démontrable qui soit suffisamment important (sauf si la vente est annulée par le vendeur auquel cas, la réponse serait différente).

-La difficulté de démontrer l'existence d'une inexécution contractuelle substantielle.

Car il ne faut pas se leurrer, il est probable que le courtier refuse toute négociation sur le versement d'une quelconque indemnité, et la seule solution serait donc de nature judiciaire. C'est pour cette raison que les deux problèmes évoqués plus haut prennent leur sens.

Très cordialement.