



# Promesse de vente maison - agissement de l'agence

Par **PMO68**, le **01/03/2015** à **20:12**

Bonsoir à toutes et à tous !

Je vous explique en « gros » la problématique et l'historique :  
Ma fille et mon gendre ont acheté une maison en 2007.  
COURANT 2014, ils souhaitent vendre leur maison et s'adressent donc à différentes agences.

Suite à un mandat, une agence leur propose des clients.  
1ère visite début décembre (sans suite) puis 2ème visite le 04/02 SUIVIE d'une OFFRE d'achat envoyée par l'agence en pdf.

L'historique relate par ma fille et son mari:

- début décembre 2014, 1re visite de l'agence avec M et MMe
- le 04/02 contre-visite suivie d'une offre d'achat que l'agence leur a envoyé en pdf
- on la signe et je lui apporte le 05
- elle s'occupe de toutes les démarches auprès des 2 notaires, récupère tous les papiers qu'on avait à fournir dont les diagnostics et les transmet à notre notaire
- le 11/02 elle revient avec les acheteurs pour que Mme Regner fasse son "inventaire" dans la maison
- la clerc de notaire m'appelle mardi 17 (ou mercredi 18 peut être je ne sais plus) pour me donner la date de la signature (prévue mercredi 25) et les clauses de l'acheteur, parmi lesquelles la vente de leur maison (leur signature définitive est prévue le 30/04)
- au vue du peu de délai qu'il y aurait eu entre leur signature et la notre, et du fait qu'on aurait du prendre des engagements dans une location avant et du coup perdre de l'argent sans avoir de compensation de leur part si jamais leur vente avait capoté, on demande à la notaire de mettre 1 clause de notre côté qui sera que la signature de notre vente ne pourra se faire avant le 29/06. Elle nous explique que c'est pas possible et que la date c'est juste un accord entre le vendeur et l'acheteur, qu'il faut contacter l'agence. On contacte donc l'agence pour lui dire, elle doit demander aux acheteurs.
- aucune nouvelle ni réponse des acheteurs. Entre temps on décide de ne plus vendre car on ne veut pas prendre le risque de déménager pour rien (vu plus haut).
- on prévient donc l'agence + le notaire vendredi 20 matin (toujours aucune nouvelle de la réponse des acheteurs sur la date de signature). Le notaire s'en moque tant qu'on a rien signé chez lui. L'agence, on lui explique bien qu'on ne la vendait plus en lui expliquant pourquoi (retrait total de la vente) (car effectivement si on s'était désisté pour aller vendre à

quelqu'un d'autre c'était discutable) et elle nous dit ok pas de problème je comprends, on lui demande si on a quelque chose à faire un courrier ou quoi que ce soit pour retirer la maison de la vente, elle nous dit non non c'est bon vous inquiétez pas.

- plus aucune nouvelle de personne jusqu'à la fameuse lettre reçue le 28/02/2015.

Quels sont les recours ou possibilités offertes ?

MERCI pour vos conseils et votre aide.

Patrice MONTINARI

Par **janus2fr**, le **01/03/2015** à **21:41**

Bonjour,

[citation]- plus aucune nouvelle de personne jusqu'à la fameuse lettre reçue le 28/02/2015.

[/citation]

Cette lettre est peut-être fameuse, mais nous, nous ne la connaissons pas !

Par **PMO68**, le **02/03/2015** à **08:32**

Bonjour,

Comment ajouter la lettre en PDF ?

Merci

Par **PMO68**, le **02/03/2015** à **10:39**

Comme je n'arrive pas à mettre le courrier PDF en PJ dans le message, vous trouverez ci après les termes du courrier recommandé AR envoyé le 27 février 2015 par l'agence aux propriétaires :

Lettre recommandée avec AR n°...

(...) Vous nous avez mandaté pour vendre votre maison située au (adresse).

Nous avons obtenu une offre d'achat par des acquéreurs, M.Mme.. en date du 4 février 2015 que vous avez accepté et contresigné.

Les conditions de vente acceptées sont de ...€ + ...€ frais d'honoraires à votre charge.

Nous n'avons pas de nouvelles de votre part pour la signature du compromis chez le notaire alors qu'il y a un accord sur la chose et le prix.

Nous avons prévenu le notaire et celui des acquéreurs.

Je vous remercie donc de bien vouloir convenir d'une date de signature du compromis au plus tôt comme cela avait été prévu. Dans le cas contraire, nous serons contraints de faire jouer la clause pénale en faveur des acquéreurs et de demander également le règlement des honoraires.

Restant à votre disposition,

Recevez, Madame, Monsieur....

Les propriétaires ne souhaitent plus vendre et donc faire marche arrière.  
Encore merci pour vos conseils.

PMO68

Par **janus2fr**, le **02/03/2015 à 10:58**

Bonjour,

Les propriétaires ayant contre-signé l'offre d'achat, ils se sont engagés à vendre à ces conditions.

Il n'ont, légalement, plus le droit de refuser de vendre.

Leur refus les expose à une procédure des acheteurs pour forcer la vente ou à une demande de dédommagement (clause pénale) et de la part de l'agence à une demande de dédommagement de la valeur des frais d'agence prévus.

Par **PMO68**, le **02/03/2015 à 12:20**

MERCI pour votre réponse.

Par **nelchichi**, le **02/03/2015 à 13:00**

Non je ne suis pas entièrement d'accord. L'agence tente un coup de bluff car elle ne peut être payée ni faire jouer de clause pénale tant que l'acquéreur n'exerce pas d'action judiciaire. Par ailleurs, tout dépend de la proposition d'achat. Si elle ne contient aucune condition particulière et que les acquéreurs souhaitent par la suite faire insérer des conditions suspensives (telle la vente de leur maison), c'est une condition non prévue au moment de l'accord des parties et les juges ne prononceront jamais la vente forcée. Donc tout dépend de l'offre d'achat... Mais à la vue du message, les clauses n'ont été transmises que par la cleric de notaire donc postérieurement à l'offre... La lettre n'est qu'un moyen pour vous mettre la pression

Par **janus2fr**, le **02/03/2015 à 13:12**

Bonjour nelchichi,

[citation]Non je ne suis pas entièrement d'accord. L'agence tente un coup de bluff car elle ne peut être payée ni faire jouer de clause pénale tant que l'acquéreur n'exerce pas d'action judiciaire.[/citation]

Vous dites ne pas être d'accord, mais vous dites la même chose que moi !

[citation]Leur refus [s]les expose à une procédure des acheteurs[/s] pour forcer la vente ou à une demande de dédommagement (clause pénale) et de la part de l'agence à une demande

de dédommagement de la valeur des frais d'agence prévus.[/citation]

En revanche, vous avez raison pour la condition suspensive de vente préalable que l'acheteur veut ajouter au compromis, il ne peut pas l'imposer au vendeur si celui-ci n'est pas d'accord, sauf si elle était précisée dans l'offre d'achat, ce que l'on ne sait pas...