



## Problème vente appartement avec agence immobilière

Par **thyman06**, le **21/06/2010** à **10:59**

Bonjour

Voici un résumé de la situation et notre question concernant le droit immobilier :

Mi avril 2010 une agence immobilière qui avait mandat de vente signe un compromis de vente pour notre appartement avec l'un de ses clients. Nous sommes alors convoqués (mon amie et moi, co-gérants d'une sci familiale) pour aller signer le compromis.

A la lecture du compromis il est clairement indiqué que l'acheteur a déposé un chèque de 7000 euro chez son notaire, le numéro du chèque figurant sur le compromis ainsi que la somme versée. Tout semble ok on signe. La vente est prévue pour le 15 juin 2010.

Mais l'acheteur se désiste de la vente au nom de la loi SRU au bout de 9 jours au lieu des 7 prévus par la loi. L'agence lui envoie donc un courrier recommandé pour l'informer que sa demande n'est pas recevable.

L'acheteur fait le mort, ne répond plus aux appels de l'agence et nous n'avons plus jamais eu de ses nouvelles. Nous venons de perdre 2 mois sur la vente de notre bien mais bon ce n'est pas si grave et puis on se dit que le chèque d'acompte de 7000 euro va nous dédommager.

Nous venons d'apprendre que le chèque d'acompte versé par le futur acquéreur et figurant dans le compromis de vente n'existe pas. Aucun moyen d'être dédommagé. De plus l'agence ne nous a pas prévenus du désistement de l'acheteur au moment des faits.

Croyant que la vente se déroulait normalement nous avons fin mai 2010 réservé une location

et versé un chèque de réservation de 900 euro à une agence immobilière. Nous avons appris le désistement de l'acheteur quelques jours après par un coup de téléphone de l'agence.

Trop tard, le chèque de 900 euro a été encaissé et refuse de nous être rendu. A 5 jours près nous allions signer le bail définitif qui nous aurait fait perdre encore plus d'argent.

Donc notre question : pouvons nous assigner l'agence immobilière en justice pour demander des dommages-interets ?

merci d'avance. Cordialement.

Par **fif64**, le **21/06/2010** à **15:48**

Effectivement l'agence vous a fait signé un compromis dans lequel elle précise que 7000 euros de dépôt de garantie ont été versés, or ce n'était pas le cas. Elle a donc mal fait son boulot en ne vérifiant pas (elle aurait à minima dû demander une attestation au notaire).

Vous pouvez surtout attaquer votre acquéreur pour dommages et intérêts, en lui réclamant 10% du prix de vente. S'il s'est vraiment retiré 9 jours après la première présentation du recommandé lui notifiant son droit de rétractation, il sera certainement condamné par le tribunal.

Si vous prenez un avocat, qu'il vérifie bien que l'agence a correctement notifiée la loi SRU, parce que dans 9 cas sur 10, c'est mal fait.

Bonne chance pour la suite;

Par **thyman06**, le **21/06/2010** à **16:08**

Merci fif64 pour cette réponse.

donc a priori rien à faire contre l'agence qui a mal fait son boulot ?

Par **fif64**, le **21/06/2010** à **17:27**

Le mieux à faire est de contacter un avocat, et d'attaquer l'agence + l'acquéreur.

Par **thyman06**, le **21/06/2010** à **18:02**

ok merci beaucoup.

Par **francishop**, le **22/06/2010** à **20:37**

Bonsoir,

Malheureusement, ce genre de cas s'est déjà trouvé devant les tribunaux. L'agence avait établi reçu du chèque sans le mettre à l'encaissement.

Le tribunal a jugé que l'agence se trouvait responsable de "complicité"

Résultat : Condamnation solidaire Agence/Défaillant.

Ici il faudrait savoir à quel ordre était le chèque : Notaire ou compte sequestre de l'agence.

Cordialement.