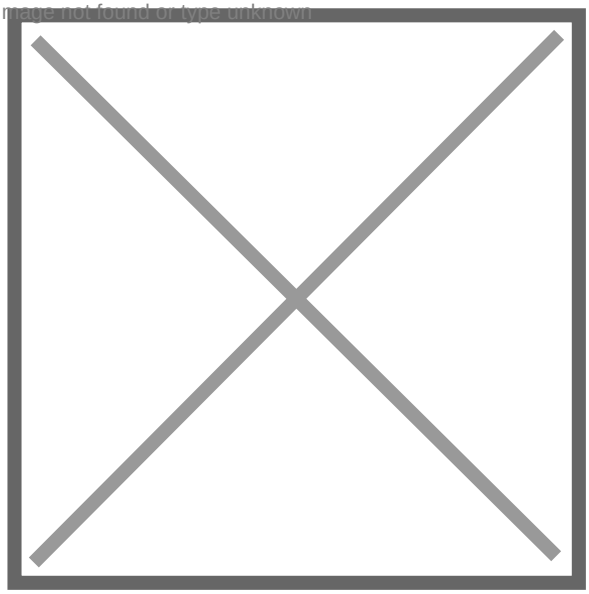
Image not found or type unknown



Refus de vente par un des mandants.

Par **Elisabeth**, le **10/05/2009** à **21:12**

Bonjour,

Depuis le décès de mon père, nous sommes en indivision sur un appartement notre mère, mon frère et moi-même.
Un mandat sans exclusivité a été signé en Mai 2007 et prorogé en Aout 2008.
L'agence a un acquéreur au prix net vendeur du mandat.

Notre mère a été dans un premier temps d'accord pour cette vente.
Elle a prévenu son notaire qui nous a demandé de signer l'attestation immobilière et une procuration pour la signature de l'acte définitif.
L'agence a rédigé le compromis que nous avons signé, à savoir le futur acquéreur, mon frère et moi.

Depuis, notre mère refuse de signer le compromis et ne veut plus vendre.
Elle n'invoque aucune raison particulière.

Comment celà va-t-il se passer dans l'avenir?

Merci de vos réponses.

Par **gloran**, le **10/05/2009** à **23:39**

En matière de vente dans l'immobilier, c'est le compromis, appelé avant-contrat, qui fait foi.
S'il est signé par le ou les vendeurs, la vente est réputée parfaite, même si l'acte authentique

chez le notaire n'est pas encore signé (l'acte ne marque que le transfert effectif de propriété).

En indivision, la signature de chaque indivisaire s'impose.

Votre mère ne signe pas, le compromis n'est pas signé, c'est aussi simple que ça. Il n'y a donc pas de vente.

Par contre, le problème se pose vis-à-vis de l'agence : celle ci, en vous présentant un acquéreur sur la base du prix net vendeur figurant au mandat, a accompli sa mission, et est donc en droit de réclamer sa rémunération. Si la vente ne se fait pas, elle fera jouer la "clause pénale" au contrat, et réclamera en général l'équivalent de sa commission mais en dommages et intérêts devant le juge. Assurément elle gagnera.

En l'état actuel de ce que vous indiquez, vous perdrez donc le montant de la commission.

Vous pouvez néanmoins jeter un oeil et vérifier si le mandat est correct. Notamment, si le mandat comporte le numéro du registre de l'agence. En l'absence de ce numéro (c'est assez fréquent comme oubli) imposé par la loi, le mandat sera frappé de vice de forme permettant d'obtenir son annulation de jurisprudence constante.

Cordialement

Par **Elisabeth**, le **11/05/2009** à **08:22**

.Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Le mandat est conforme.
Les mentions importantes sont en caractères gras et notre mère sait que nous perdons les frais d'agence soit 9000 Euro.

Dans la mesure où mon frère et moi avons signé le compromis sans aucune réserve, serons-nous tous sollicités par l'agence pour régler cette somme ou bien seule ma mère qui elle refuse de signer sera concernée?

Cordialement.

Par **gloran**, le **11/05/2009** à **08:36**

Bonjour,

Posez vous les bonnes questions : qui est propriétaire du bien ?
Donc : qui sera redevable de la somme vu de l'agence ? L'indivision.
Qui est l'indivision ? Vous, votre frère, votre mère. Donc, on divise par 3.

A la relecture de votre premier message j'ai cependant quelques questions complémentaires :
--> votre mère a-t-elle bien signé le mandat de vente ? Si ça n'est pas le cas, le mandat ne

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

sera pas valable, fin de l'histoire.
--> qu'appelez vous "attestation immobilière" ? En droit de l'immobilier ce terme ne me dit rien et ne veut donc probablement rien dire. Précisez de quel document exact il s'agit, ou décrivez-en le contenu.

Cordialement

Par **Elisabeth**, le **11/05/2009** à **08:46**

Je pense me poser les bonnes questions mais ne pas avoir les capacités pour y répondre.

Il me semblait logique vu qu'il y a 3 propriétaires que les frais d'agence soient partagés en 3.
Il me semble [s]aussi logique[/s] que dans la mesure où 2 des mandants ont signé le compromis, ils ne soient pas sollicités par l'agence puisqu'ils ne s'opposent pas à la vente.
Ma mère a bien signé le mandat de vente et nous aussi d'ailleurs.
En Août 2008, elle a sollicité elle-même l'agence pour proroger le mandat par un avenant, l'avenant N°1.
Par contre mon frère et moi n'avons pas signé l'avenant N°1.

L'attestation immobilière est un document émis par le Notaire de notre mère qui fait le bilan du patrimoine immobilier familial et qui répartit les parts de chacun et les frais propres à cette répartition.

Par **gloran**, le **11/05/2009** à **09:05**

La logique en droit est un peu différente mais rejoint dans une certaine mesure la vôtre. Cela fonctionne en 2 étages :
- l'agence réclame la totalité des frais à l'indivision, elle peut éventuellement intenter un procès n°1 au civil contre les coindivisaires pour cela,
- par contre et de votre côté, vous et votre frère avez la possibilité de vous retourner contre votre mère, dans le cadre d'un procès n°2 au civil, afin d'obtenir réparation, en arguant que votre mère a signé le mandat mais pas le compromis.
Mais 1 et 2 sont en principe distincts. Il n'y a aucune raison que l'agence ne fasse pas un "prix de groupe", ça n'est pas son intérêt de résoudre les problèmes propres à l'indivision.

Concernant l'avenant, s'il n'est pas signé par vous et si votre mère n'avait pas de pouvoir pour signer en votre nom, alors il n'est pas valable.

Si le premier mandat fixait une date limite et que celle-ci est dépassée, alors il n'y a plus de mandat et logiquement, l'agence n'est pas fondée à réclamer quoi que ce soit.

Cependant elle peut tenter sa chance dans le cadre du "mandat apparent", notion de droit qui, en gros, pourrait dire que, ayant signés le premier mandat, elle était fondée à penser que votre mère stipulait pour vous à travers un mandat apparent (au sens de pouvoir apparent donné par vous et votre frère à votre mère). Pas gagné mais ça se défend. Je vous suggère de consulter le site Jurisprudentes.org et le nouveau Jurisprudentes.net en tapant ces mots

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

clés, comme "mandat apparent".

Je fais la recherche pour vous sur mandat apparent :
http://www.jurisprudentes.org/bdd/article.php3?id_article=5027
http://www.jurisprudentes.org/bdd/article.php3?id_article=8723

Par **Elisabeth**, le **11/05/2009** à **09:17**

Ne pensez-vous pas qu'à ce jour nous serions en bien mauvaise posture mon frère et moi pour contester l'avenant vu que nous avons signé le compromis?

Ma 1ère réaction a bien sur été de faire remarquer à l'agence que nous n'avions pas mon frère et moi signé l'avenant.
Sa réponse a été que ce n'était pas un nouveau mandat mais un avenant .

Le 1er mandat valait pour la période Mai 2007 à MAI 2008.
L'avenant a été signé en AOUT 2008 par ma mère et vaut pour la période 2008 à AOUT 2009..

Par **gloran**, le **11/05/2009** à **09:39**

Effectivement la signature du compromis vous met en mauvaise posture, si sur celui-ci figure mention de l'agence. Encore que, si le compromis n'est pas signé par toutes les parties, il est possible de l'attaquer en nullité (nullité absolue). Donc retour case départ à mon avis. Mais, je vous conseille de solliciter votre assurance juridique et de discuter de tout ça avec elle. En l'état et compte tenu des éléments, l'issue est incertaine, dans un sens ou l'autre.

Concernant l'avenant, l'agence raconte des conneries. Normal, c'est le rôle du professionnel de dire des conneries tant qu'il y a des gens pour les croire (et pas que les agences immobilières d'ailleurs).

L'avenant, c'est comme un nouveau contrat signé, dont les termes remplacent ou complètent l'ancien.

Sans avenant, le mandat n'avait plus aucune validité ; donc, contractuellement, plus de mandat. Après, on joue sur les mots entre mandat et avenant mais juridiquement, c'est du pareil au même : soit la date limite est prolongée valablement, soit elle ne l'est pas.

Par **Elisabeth**, le **11/05/2009** à **11:13**

Donc pour vous l'avenant aurait du être signé par tous les mandants de l'indivision !

Ce nouveau mandat ou avenant , s'il s'avérait être non valable, nous déchargerait de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'engagement avec l'agence vu que les acquéreurs ont été trouvés hors mandat.

Quid des honoraires que l'agence veut réclamer?

Par **gloran**, le **11/05/2009** à **14:38**

S'il n'y a pas d'engagement, il n'y a pas d'honoraires.
Mais, restons précis sur les termes : en cas de vente, la somme versée à l'agence est une commission. En cas de refus de vente, si l'agence dispose d'un mandat elle demandera des dommages-intérêts. En général, c'est la même somme mais juridiquement ça n'est pas pareil. Vous trouverez en effet des jurisprudences de la cour de cassation refusant le versement de la commission puisque pas de vente, mais validant les dommages et intérêts. Il s'agit de ce que l'on appelle la "clause pénale" : les parties évaluent forfaitairement, dans le montant, les dommages et intérêts dus en cas d'inexécution du contrat. Ca doit être écrit dans le mandat et, en général, c'est le même montant que la commission.

A votre place, je ne paye pas, je précise par oral à l'agence que l'avenant n'a pas été signé par tous les coindivisaires. Si néanmoins l'agence décide d'aller au tribunal au civil pour obtenir les dommages et intérêts, vous pourrez soulever l'exception de nullité (qui est perpétuelle et donc imprescriptible) devant M. le juge. Mais discutez de ces pistes avec votre avocat.

Cordialement

Par **stef**, le **30/08/2009** à **20:45**

bonjour,
vous êtes dans le même cas que moi.
Je me suis renseigner auprès d'un avocat.Si le mandat simple est toujours valable il faut que le future acquereur fasse l'offre d'achat par écrit en recommandé avec A.R. au notaire, être bien précis sur le bien, et le prix.
Ensuite la vente est dites parfaite. ART. 1589 DU CODE CIVIL qui stipule la promesse de vente vaut vente, si le vendeur et l'acquéreur est réciproquement d'accord sur la chose et sur le prix.
Bon courage
stef

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés