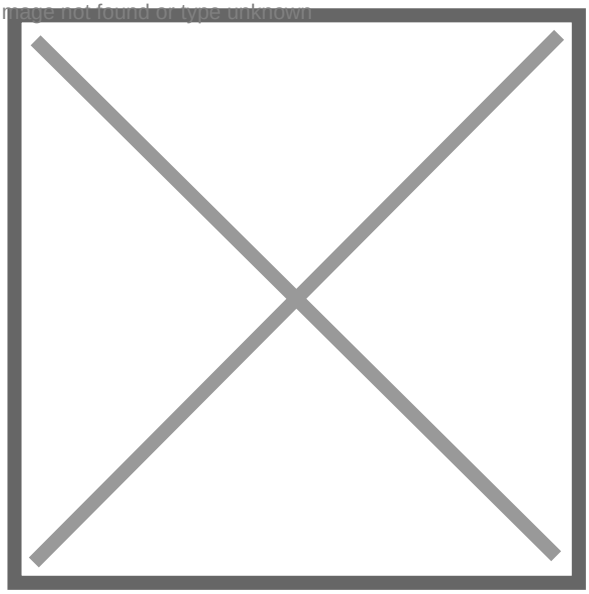
Image not found or type unknown



Rupture contrat de vente en exclusivité d'un maison

Par **natasopus**, le **19/09/2011** à **11:57**

Bonjour,
Je suis sous contrat exclusif dans une agence immobilière depuis 4 mois pour vendre ma maison.
Le contrat d exclusivité était d'un minimum de 3 mois mais je peut maintenant le résilier moyennant 15 jours de préavis.
Le problème vient du fait que l'agence m'a présenté des personnes voulant acheter la maison mais m'ont dit que les acheteur proposaient 120 000€ ce qui frais d'agence rajouté ferait 129 000€ (9000€ de frais d'agence) or ayant revue les personnes désireuse d'acheter le bien ils auraient fait un offre à 132 000€.
serait-il possible dans ces conditions de rompre le contrat d exclusivité et de vendre par moi même le bien au futur acheteurs ?
Merci de votre réponse cordialement
Florent GUILLERIN
06 25 24 18 39

Par **chris_ldv**, le **19/09/2011** à **14:16**

Bonjour,

Vous voulez dire que l'agence ne vous aurait pas transmis l'offre de 132.000€ d'acheteurs potentiels alors que votre prix de vente, frais d'agence inclus, est de seulement 129.000€ ?

Cordialement,

Par **natasopus**, le **19/09/2011** à **14:30**

Non en fait la maison est a vendre 149 000€ par l agence FAI. Ce qui fait frais déduit fait 140000€.
Les personnes ayant visités on proposés 132 000€ donc moins les frais d'agence (9000€) cela ferait 123 000€ pour moi.
Or l agence m'a rappeler pour me dire qu'ils avaient une proposition à 120 000€ sans préciser FAI ou non mais je suppose frais déduit, ce qui ne correspond a rien.
Les acheteur potentiels sont passer nous voir seul en proposant 135 000€.
On ne peut pas leur vendre en direct a cause du contrat mais le problème c'est que l'agence ayant menti sur la propos on n'a pas pu négocier la baisse de la commission moyennant une baisse du prix de notre part.
exemple : on vends 130 000€ et ils prenne juste 5000€ de frais ce qui me parait unbon compromis.

Nous nous retrouvons donc dans une situation ou on n'arrive pas a vendre un bien a cause de l'agence alors que coté acheteur et vendeur sa passe et voudrions trouver une faille pour casser le contrat et pouvoir vendre en direct à 135 000€ .

Cordialement,

florent GUILLERIN

Par **chris_ldv**, le **19/09/2011** à **14:48**

Bonjour,

L'intérêt de toutes les parties en présence est que votre maison soit vendue:

o vous pour obtenir le prix de vente
o l'acheteur pour disposer d'un logement
o l'agence immobilière pour être payée du montant de sa commission

Votre présentation des faits qui impute le blocage de l'opération à la seule agence immobilière n'est, à mon avis, pas cohérent, ni défendable devant une juridiction: le montant de la commission de l'agence a (normalement) été négocié avant la signature du contrat d'exclusivité de vente et votre action ne vise qu'à "économiser" ce montant due à l'agence pour le service rendu qui a consisté à vous présenter des acquéreurs potentiels.

Maintenant rien ne vous empêche de tenter de négocier avec l'agence une réduction du montant de sa commission.

Cordialement,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **natasopus**, le **19/09/2011** à **15:13**

Justement, je ne souhaitais pas vendre a un acheteur présenté par l agence sans payer la commission ce serait malhonnête.
Le problème c'est que je souhaite vendre mais que l'agence ne m'a pas laisser la possibilité de négocier en mentant sur la proposition des futurs acquéreurs.
Dés l'or ils empêchent une vente et je ne connais pas la raison peut être parce qu'ils ne veulent pas baisser leur commission.
Mais je trouvent qu'ils me mettent dans une situation inadmissible car j était prêt a baisser le prix et si les futurs acquéreurs n'étaient pas passer d'eux même je n'aurais jamais su qu'ils avaient proposé plus et même qu'ils pouvaient aller jusqu'à 135 000€.
En gros il n'y a eu aucun travail de négociation de leur part et la vente ne se serait jamais faite si les futurs acquéreurs n'étaient pas passé d'eux même.

Donc maintenant au vu du travail absolument lamentable de cette agence j'aimerais trouver un moyen de m'en débarrasser et vendre en PAP et oui maintenant je veux économiser la commission car je suis plus qu'insatisfait de la prestation et surtout je n'aurais jamais pu vendre avec eux puisque jetait prêt a baisser le prix comme dans l'exemple que je vous ais déjà communiqué (130 000 pour moi et 5000 pour eux) et mon but n'était pas d'économiser la commission mais de vendre le bien.

Le préjudice vient du fait que:

-mal travaillé
-mentis
-empêché une vente

Il n'y a vraiment rien a faire?

Parallèlement j'achète un autre bien dans une autre agence qui m a dit qu'elle pouvait sans souci le faire a leur place et qu'elle ne prendrait que 2000€ de commission puisque elle n'a pas travaillé.
Ils ont ajouté que je ne risquais rien .
J'ai du mal a y voir claire dans tous ca.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés