



Valeur d'un compromis de vente si aucune signature du vendeur

Par **letec**, le **22/07/2011** à **09:51**

Bonjour,

Je viens de signer un compromis de vente avec une agence. J'ai également signé une reconnaissance d'honoraires.

Je viens enfin de voir le propriétaire. Celui ci avait autorisé un ami à faire visiter son appartement durant son absence par l'agence afin de faire une évaluation du bien. L'agence a donné un prix et a proposé de faire faire des visites à cet ami insistant sur le fait que cela pourrait être bénéfique pour son ami vendeur afin de lui proposer d'éventuels acquéreurs.

Au final le vendeur se retrouve face à moi n'ayant jamais rien signé avec l'agence, ni mandat et encore moins le compromis. Outre cette pratique que je pense illégale, nous avons la possibilité d'aller signer un compromis devant notaire avec des closes et prix de vente qui nous arrange tous les deux.

Ma question est donc simple : vu que le vendeur n'a jamais signé quoi que ce soit avec l'agence, cette dernière peut elle s'opposer à la vente ou me réclamer plus tard ses honoraires dans le cas où je décide d'acheter ce bien au propriétaire en me passant de leur service ? Il me semble que ce que j'ai signé jusqu'à présent n'a aucune valeur légale vu qu'officiellement l'agence n'est pas mandaté par le vendeur (aucune signature de sa part).

Merci pour vos réponses.

Par **edith1034**, le **22/07/2011** à **13:57**

si l'agence n'a rien signé elle n'a aucune chance vis à vis du vendeur.

En revanche vis à vis de vous, comme vous avez signé des honoraires vous serez ennuyé il faut d'abord résilier le contrat en constatant que la vente n'est pas faite puisque le vendeur n'a rien signé et ne signe pas le compromis.

Ensuite vous serez libre dans quelques temps de faire l'opération directement.

Pour tout savoir sur le compromis de

Par **letec**, le **22/07/2011 à 16:40**

Merci pour votre réponse
Même si j'ai signé des honoraires avec l'agence, cette signature me paraît illégale car à ce jour il n'y a toujours aucun mandat ou compromis signé entre le vendeur et l'agence.
Donc je vois mal dans le cas où je décide de signer avec le propriétaire chez un notaire un autre compromis comment l'agence pourrait prétendre à quoi que ce soit par la suite vu qu'elle n'avait même pas le droit de me faire signer un compromis jusque là.
Je me trompe ?

Par **edith1034**, le **22/07/2011 à 18:13**

VOTRE SIGNATURE VAUT MANDAT DE RECHERCHE de votre part
il faut absolument constater que la vente est impossible avec l'agence avant de signer en direct en attendant quelques temps

Par **letec**, le **22/07/2011 à 19:33**

Excusez moi de développer un peu plus loin mais même si ça vaut MANDAT DE RECHERCHE, quel est la valeur de celui-ci vu qu'il n'y a aucun accord, mandat ou signature avec le vendeur ?

Par **edith1034**, le **23/07/2011 à 08:46**

il n'a alors pas besoin de la signature du vendeur puisque c'est vous qui avez signé une reconnaissance d'honoraire qui vaut mandat de recherche
le vendeur n'est pas lié avec l'agence immobilière
vous si !
une agence peut aussi agir non pas pour un vendeur mais aussi pour un acquéreur

Par **vanceslas**, le **26/07/2011 à 23:32**

Bonsoir à ce jour l'agence se doit de recueillir la signature du vendeur si ce dernier ne veut pas signer vous pourrez poursuivre l'agence votre agent immobilier a le goût du risque on ne fait en principe jamais signer un compromis de vente d'abord à l'acquéreur, une offre d'achat proposée au vendeur aurait été plus prudent quand à la reconnaissance d'honoraires elle ne vaut pas mandat puisque pour percevoir une commission il faut être mandaté par l'une ou l'autre partie. Avez-vous signé un mandat antérieurement à la reconnaissance d'honoraires?
cordialement

Par **letec**, le **27/07/2011** à **21:34**

Je n'avais rien signé jusqu'au compromis et à la reconnaissance d'honoraire qui y était jointe.
A ce jour aucun mandat ni compromis n'a été signé par le vendeur