



Quels sont mes droits de rétractation comme Vendeur dans la vente d'une maison ?

Par **Cangrejo**, le 11/05/2020 à 14:18

Bonjour ,
Nous sommes propriétaire ma mère 50% , mon frère et moi 25% (héritage pour le décès de mon père) , d'une maison.
Ma mère avec notre accord l'a mise en vente.
L'agence a trouvé un acheteur et nous à envoyé un mail. Nous avons répondu à ce mail que nous étions d'accord avec le prix. L'agence par la suite nous a envoyé l'offre d'achat signé par l'acheteur. Aucun de nous l'avons signé car entre temps ma mère a décidé de renoncer à la vente. Nous l'avons signalé à l'agence par téléphone et par mail 2 ou 3 jours après. Aucune somme n'a été versée.
L'agence nous demande des indemnités correspondant à la partie qu'elle devait recevoir dans la vente.
Quels sont nos droits en cas de rétractation, et que pouvons-nous faire ?
Merci.

Par **morobar**, le 11/05/2020 à 17:43

Bonjour,
[quote]Quels sont nos droits en cas de rétractation,[/quote]
Aucun. La rétractation est réservée à l'acheteur et non au vendeur.
[quote]que pouvons-nous faire[/quote]
Si l'agence a proposé un acheteur, vous risquez devoir la commission a minima.
Vous devez aussi distinguer selon qu'il s'agisse d'un mandat d'exclusivité ou non.

Par **amajuris**, le 11/05/2020 à 18:03

bonjour,
vous avez mis un bien en vente, l'agence vous a présenté un acquéreur qui était

d'accord sur la chose et le prix, en application de l'article 1583, la vente est parfaite .*Elle (la vente) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.*
en outre, vous avez répondu que vous acceptiez la proposition.
l'acquéreur peut vous forcer à vendre.
voir ce lien : <https://www.avocat-antebi.fr/le-refus-du-vendeur-de-vendre-son-appartement-a-lacquereur/>
salutations

Par **nihilscio**, le 11/05/2020 à 19:52

Comment la maison a-t-elle été mise en vente ?
Le mandat de négociation donné à l'agent immobilier est-il signé des trois indivisaires ?
Le mandat a-t-il été signé hors de l'agence ?
Si oui, il devait, à peine de nullité, être accompagné d'un formulaire de rétractation. Est-ce le cas ?
Qu'est ce mandat signé par l'acheteur ?
Supposons que le mandat soit valide.
Il aurait fallu le résilier dans les conditions prévues dans le mandat, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception et certainement pas par un simple mail qui n'est pas un moyen légal de notification, avant que l'agent immobilier ne présente un candidat à l'achat.
Cependant, l'agent sait bien qu'il n'obtiendra rien. La jurisprudence lui est très défavorable (Cass. Civ. 3, 16/11/2016, n° 15-22010) : *aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties ; qu'un tel mandat ne permettant pas à l'intermédiaire qui l'a reçu d'engager le mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément, le refus de ce dernier de réaliser cette opération aux conditions convenues dans le mandat ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, hormis s'il est établi que le mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre.*
Mais le candidat acheteur éconduit peut prétendre à des dommages et intérêts pour rupture abusive de pourparlers.

Par **Cangrejo**, le 11/05/2020 à 20:32

pardon , ce n'est pas un mandat signé par l'acheteur , c'est l'offre d'achat signé par l'acheteur.
Aucuns de nous l'avons signé.
Maison mis en vente par une agence sans exclusivité.
Mandat signé par les trois et envoyé par mail.
Merci beaucoup.