



Un des propriétaire ne veut plus vendre

Par **angie0202**, le **28/09/2014** à **17:04**

Bonjour , nous avons visité une maison par le biais d'une agence . Nous avons fait tout de suite après la proposition d'achat au prix du mandat . Mais surprise , les vendeurs mr et mme sont en procédure de divorce , mr vit ailleurs maintenant mais continu de tout payé les frais de la maison , effectivement mme ne travaille pas .Donc monsieur a signé la proposition , mais mme refuse de signer car elle a peur d'être dehors et ne pas retrouver de logement . Quel recours a t'on sachant que nous avons mis le prix demandé et que nous tenons à avoir cette maison ?
merci de vos réponse .

Par **moisse**, le **28/09/2014** à **19:11**

Bonsoir,
Vous ne savez pas si la dame en question a bien signé le mandat de vente auprès de l'agence, ou si le conjoint n'a pas imité sa signature...
Vous risquez donc des années de procédure tant pour la vente que pour l'expulsion.
Je crois que la sagesse veut que vous tourniez la page.

Par **angie0202**, le **28/09/2014** à **19:25**

La femme a bien signé le mandat de vente chez l'agence.

Par **goofyto8**, le **29/09/2014** à **09:42**

On est dans le cas d'une retractation d'un des deux vendeurs.

1. si ils ont déjà versé un acompte en signant une promesse de vente, cet acompte vous revient de droit et vous n'aurez pas à leur restituer.

2. Pour la vente proprement dite, si les deux personnes ne signent pas chez le notaire, la vente ne pourra en aucun cas avoir lieu, et vous devrez renoncer car le mandat n'a pas force de loi dans ce cas.

Par **Lag0**, le **29/09/2014** à **10:15**

[citation]1. si ils ont déjà versé un acompte en signant une promesse de vente, cet acompte vous revient de droit et vous n'aurez pas à leur restituer. [/citation]

Un vendeur qui verserait un acompte ????

[citation]2. Pour la vente proprement dite, si les deux personnes ne signent pas chez le notaire, la vente ne pourra en aucun cas avoir lieu, et vous devrez renoncer car le mandat n'a pas force de loi dans ce cas.[/citation]

Ce n'est pas tout à fait vrai. Le code civil nous dit que la vente est parfaite dès qu'il y a accord sur la chose et le prix. Le mandat démontre cet accord du coté des vendeurs, il suffit donc qu'un acheteur manifeste son accord pour que la vente soit parfaite.

Par **angie0202**, le **29/09/2014** à **10:22**

Nous n'avons pas signer de promesse de vente car mme refuse de la signer. Pourtant nous avons dit ok pour le prix qu'ils exigeaient.

Par **moisse**, le **29/09/2014** à **10:25**

Bonjour,

On en revient à ce que j'ai écrit précédemment, des années de procédure sans certitude d'aboutir.

Par **goofyto8**, le **29/09/2014** à **20:35**

Effectivement, je me suis un peu embrouillé entre vendeurs et acheteurs.

Si c'est l'acheteur qui se rétracte, le vendeur n'est pas tenu de restituer l'acompte versé lors de la signature de la promesse de vente.

Si c'est le vendeur qui se rétracte, l'acheteur récupère l'acompte qu'il a versé à la promesse

de vente.

En revanche, je maintiens que si la maison appartient aux deux époux, mariés sous le régime de la communauté de biens, le notaire a besoin des deux signatures (lui et elle) sinon il ne pourra conclure la vente.

Par **Lag0**, le **30/09/2014** à **06:47**

[citation]En revanche, je maintiens que si la maison appartient aux deux époux, mariés sous le régime de la communauté de biens, le notaire a besoin des deux signatures (lui et elle) sinon il ne pourra conclure la vente.[/citation]

Nous sommes bien d'accord que tous les propriétaires doivent signer la vente.

Ce que l'on vous expliquait, c'est qu'il y a des situations où l'on peut obliger la personne à signer. C'est le cas dans cette situation. Mais comme le dit moisse, il faudrait passer par la justice si la personne ne veut plus signer de son plein gré et cette procédure peut durer un certain temps ! Il faut donc bien y réfléchir avant.

Sinon, pour votre information, lorsqu'un acompte est versé pour une vente, quelle qu'elle soit, ni l'acheteur ni le vendeur n'ont le droit de se rétracter. Donc dire que l'un garde l'acompte ou l'autre le récupère n'a pas de sens, si ce n'est qu'à l'amiable où tout est possible...

Par **moisse**, le **30/09/2014** à **10:40**

Hello goofyto8 et Lag0,

Vous évoquez la réitération chez le notaire qui exige la signature du couple, mais on n'en est pas là.

Il s'agit de la simple concrétisation d'une offre d'achat et de la signature d'un compromis.

C'est pourquoi il va être très difficile de faire prospérer l'offre, la dame récalcitrante en question ne manquant pas de moyens de défense.

Par **Lag0**, le **30/09/2014** à **13:22**

[citation]Il s'agit de la simple concrétisation d'une offre d'achat[/citation]

Bonjour,

On ne peut pas réellement parler d'offre d'achat puisque l'acheteur est ok pour le prix du mandat !

On parle d'offre d'achat lorsque l'on attend le consentement du vendeur, donc généralement lorsque l'on propose un prix inférieur au mandat.

Mais comme je le disais plus haut, lorsqu'un acheteur est ok pour le prix du mandat, la vente est dite parfaite. Il n'y a donc pas à attendre le consentement du vendeur qui l'a déjà donné par sa signature sur le mandat.

Par **moisse**, le **30/09/2014** à **15:30**

Bien sur que l'offre au prix du mandat marque en théorie l'accord sur la chose et le prix. Il n'en demeure pas moins vrai que le parcours juridique de l'acheteur ne fait que commencer sans certitude d'aboutir, on ne sait pas trop comment l'affaire se présente en face.

Par **goofyto8**, le **01/10/2014** à **17:12**

L'accord entre acheteur et un intermédiaire mandaté (agence immobilière) même avec indication d'un prix de vente, ne scelle pas forcément accord entre l'acheteur et les véritables vendeurs, sinon la nécessité de signer un compromis de vente chez le notaire ne serait pas indispensable.

La signature d'un document, entre l'acheteur et l'agent immobilier mandaté serait, selon vous, suffisant comme dans certains pays.

En France, seul l'apposition des signatures des vendeurs sur un compromis de vente les engage.

Leur renonciation à signer le compromis de vente ne peut à la limite que les faire condamner à verser des indemnités à l'agence et peut-être aux acheteurs après décision de justice et selon les termes du mandat.

Donc, se lancer dans une procédure est sans intérêt pour les acheteurs si leur objectif est la possession du bien.

Par **Lag0**, le **01/10/2014** à **17:14**

[citation], sinon la nécessité de signer un compromis de vente chez le notaire ne serait pas indispensable. [/citation]

Bonjour,

Il n'y a pas, justement, d'obligation de signer un compromis de vente chez un notaire !

Par **angie0202**, le **02/10/2014** à **04:57**

L'agence fait envoyer un huissier .

Par **moisse**, le **02/10/2014** à **08:45**

Bonjour,

Une sommation interprétative ? c'est de l'argent dépensé pour rien, du moins si c'est vous qui payez.

En effet l'agence peut estimer avoir droit à sa commission, mais cela ne résout pas votre problème.

Par **Lag0**, le **02/10/2014** à **09:29**

Je pense que c'est l'agence qui paie...

Par **moisse**, le **02/10/2014** à **09:54**

Avec mes excuses.

Lire dans mon message "sommation interpellative". et non "interprétative", je ne sais d'où sort ce lapsus.

Si je sais maintenant : de mon correcteur orthographique alors que je l'interrogeais sur un "l" ou 2.