



Rupture de mandat de courtier immobilier

Par Flob74

Bonjour à tout le forum.

Je vais essayer d'être simple et direct.

Pour trouver le prêt nécessaire à l'achat d'un appartement, sur conseils de l'agence immobilière j'ai fait appel à un courtier. J'ai signé un mandat. Et 2 semaines plus tard, ma banque est la seule à ne pas avoir répondu à la demande d'offre !

Malgré tout, les autres propositions arrivant à expiration, le courtier me propose un RDV ultime à 18h.

Très énervé par l'attitude de ma banque, à 16h, je me rend dans l'agence locale, leur explique la situation, ce qui les mets sous pression et je décroche un prêt à 3.20%.

2h plus tard, mon courtier me présente ses 3 meilleurs propositions à ... 3.30% !

Mes questions :

1 - Si je choisis le prêt de ma banque et refuse les propositions de mon courtier, cela annule les 2100? de frais de mandat ? Le mandat fait référence à l'article L519-6 du code monétaire qui indique qu'il ne peut m'être demandé d'avancer des frais si aucun prêt choisi via l'agence de courtage ne m'a versé d'argent. D'un côté, le courtier a répondu en partie à son obligation de moyens et prospecté, de l'autre j'ai dû aller chercher ma proposition moi-même ?

2 - Ma banque m'a fourni une "proposition de prêt"/devis/simulation. Est-ce que c'est du bluff ? Vu que les autres offres vont expirer, ma banque attend l'expiration des autres offres, refuse mon prêt et augmente le taux d'intérêt ? Quelle serait le papier qui me garantit ces conditions ?

Bref, désolé d'être long, mais je suis loin d'être juriste.

Merci pour votre aide et vos avis.

Cordialement,

Par Henriri

Hello !

Mes réactions :

- Votre banque vous a fait une proposition écrite qui doit comporter des clauses de validité dont la durée qui l'engage.

- Le courtier n'y est pour rien si votre banque n'a finalement réagi que sous votre impulsion.

- Le travail du courtier vous permet finalement d'apprécier que votre banque fait la meilleure offre.

- Le contrat passé avec le courtier vous engage et doit comporter des clauses applicables à cette situation.

A+

Par Flob74

Merci beaucoup pour vos réactions.

J'ai pris du recul sur la situation et poursuivi les démarches chez ma banque.

Concernant le devis, j'ai le directeur de l'agence qui a "engagé sa responsabilité" sur le suivi de mon dossier de prêt. La demande est partie au siège pour validation et j'attends l'offre de prêt sous 7 jours. Je les vois mal se passer d'un client fidèle (et de ses contacts) pour quelques euros.

Effectivement, le mandat passé avec le courtier comporte des clauses :

- La rémunération du courtage ne doit intervenir **UNIQUEMENT** lors du versement de l'argent obtenu via l'un des prêts présentés

- Le mandat ne précise pas d'obligation de ma courtière de ne pas présenter une offre de ma banque
- Le mandat ne m'empêche pas de consulter indépendamment n'importe quelle banque (au risque de bloquer une potentielle offre via courtier).

D'après ma banque, le courtier n'était pas conventionné et il leur manquait un formulaire de conventionnement pour lui fournir l'offre. Donc le courtier n'a pas été fichu de compléter un formulaire en 2 semaines ? pour 2100? ? et me priver de ma banque. Un lien avec la rétrocommission de 0? pratiquée par ma banque ?

De plus, par comparaison, ma soeur, sur un projet à 280k? (200k? pour moi) à obtenue un prêt à 3.30%. Et la meilleure offre de mon courtier était de 3.35%. Soit que dalle de différence.

Donc en l'état, je comprend que je peux :

- 1- Refuser les propositions de mon courtier et mettre fin au mandat par lettre recommandée. Cause : j'ai trouvé mieux par mes propres moyens.
- 2 - J'ai accepté la proposition de ma banque. Ma garantie étant leur réputation locale.