



## Droit de suite/clause penale agent commercial immobilier

-----  
Par Marie8354

Bonsoir,

Je suis agent co, je souhaite quitter mon agence actuelle pour une autre.

Si un vendeur décide de "me suivre" et donc dénonce un mandat exclusif et re-signe une exclu dans ma nouvelle agence, un acquéreur qui aurait déjà visité avec mon ancienne agence pourrait t'il acheter via mon intermédiaire avec ma nouvelle agence?

Est ce "légal" ou est ce considéré comme un détournement de clientèle?  
Cela entre t'il dans le cadre de la clause Pénale?

Je n'arrive pas à trouver de jurisprudence dans ce cas la.

Merci d'avance pour vos réponses car je souhaite faire les choses correctement.

Merci d'avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Tout dépend : est-ce que le mandat a été signé avec vous personnellement ou bien avec l'agence ?  
Si c'est avec l'agence, les obligations du vendeur restent envers cette agence.

-----  
Par Marie8354

Je ne suis pas sur de bien comprendre votre question.  
Je suis une indépendante, c'est moi qui est signé le mandat pour le compte de mon agence.

-----  
Par Marie8354

Le vendeur a le droit hors période de rétractation de dénoncer le mandat librement pour quitter l'agence A.

Si il signe dans l'agence B peut un acheteur ayant visiter avec l'agence A peut t'il acheter avec B? Sachant que je travaille Maintenant dans l'agence B

-----  
Par yapasdequoi

Il peut toujours... Mais l'agence A peut demander sa commission au vendeur.

-----  
Par Marie8354

Donc il n'est pas possible (sans devoir la commission a l'Agence initiale) pour un acquéreur ayant visité un bien en exclu de l'acheter par une autre agence après la fin du mandat?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'avez pas besoin de jurisprudence. Il suffit de lire les mandats.

Le vendeur ayant donné mandat à un agent immobilier s'engage pendant un certain temps, de l'ordre d'un à deux ans, à rémunérer l'agent si celui-ci vend le bien objet du mandat à une personne qu'il a présentée au vendeur.

Un vendeur peut vous suivre mais il ne peut renier sa signature. Les mandats exclusifs sont résiliables à tout moment. Le vendeur qui vous suit pourra résilier le mandat donné à l'agence que vous quittez et vous en donner un. S'il vend à un acheteur que vous lui avez présenté alors que vous représentiez l'ancienne agence, il devra rémunérer cette dernière.

-----  
Par Marie8354

Merci pour votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Donc il n'est pas possible (sans devoir la commission à l'Agence initiale) pour un acquéreur ayant visité un bien en exclu de l'acheter par une autre agence après la fin du mandat?

SI ! C'EST POSSIBLE !

Toutefois si la vente se conclut dans le délai prévu au premier mandat, l'agence A réclamera sa commission au vendeur et l'agence B aussi. Le vendeur payera 2 fois la commission... va-t-il le faire ?

-----  
Par Marie8354

"le mandant s'interdit de traiter la vente du bien désigné ci-avant directement ou indirectement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui."

C'est donc le INDIRECTEMENT ici qui définit la vente par une autre agence à un même acheteur?

-----  
Par Marie8354

Merci à vous deux pour vos réponses,  
Je pensais que la clause pénale ne s'appliquait que que si le vendeur vendait lui même en tant que particulier et non si la vente se faisait par une autre agence.

-----  
Par yapasdequoi

oui c'est ce mot

-----  
Par Nihilscio

"le mandant s'interdit de traiter la vente du bien désigné ci-avant directement ou indirectement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui."  
Cette clause est limitée à une période de temps qui doit être spécifiée dans le mandat.

C'est ce qui définit un mandat exclusif.

Le mandant s'interdit pendant cette période de négocier directement de particulier à particulier ou de prendre pour intermédiaire un autre agent immobilier.

S'il ne respecte pas cet engagement, la clause pénale l'obligeant à verser la rémunération convenue au mandataire s'applique. Le mandant peut ainsi être obligé à verser deux commissions à deux agences distinctes.

Dans le cas du détournement de clientèle que vous envisagez, l'agence que vous avez quittée pourra demander l'application de la clause pénale à son mandant devenu votre client, exiger de vous des dommages et intérêts pour détournement de clientèle illicite tandis que votre client pourra tenter de vous reprocher un manque de conseil pour avoir accepté d'agir contre rémunération comme son intermédiaire avec pour conséquence qu'il pourrait refuser de vous

payer et obtenir gain de cause en justice sur ce refus de vous payer.