



Rôle intermédiaire d'une agence immobilière hors mandat de vente

Par nancy44

Bonjour,

J'ai une question à propos du rôle d'une agence immobilière dans une vente, hors de tout mandat de vente.

En détails : je suis propriétaire d'un logement meublé, mis en location par une agence en gestion locative. J'avais l'intention de vendre l'appartement à assez court terme, aussi ai-je indiqué lors du dernier changement de locataire que je ne renouvellerais pas le bail après un an, comme la loi m'y autorise.

La locataire, connaissant mon intention de vendre, a récemment indiqué à l'agent immobilier qu'elle était intéressée par l'acheter. L'agent a fait une rapide estimation du bien sous la forme d'un document écrit et j'ai proposé, en concertation avec lui, un prix qu'il a transmis à la locataire.

Celle-ci a fait une contre-offre.

Avant d'y répondre, je voulais clarifier le rôle de l'agence, et j'ai demandé :

> (?) Second point : si nous procédons ainsi, je serai potentiellement intéressé par votre concours dans la vente pour les aspects techniques ; en revanche, nous devons discuter des frais, car bien entendu il ne s'agit pas d'une vente classique avec photos, mise en ligne, visites, etc.

Par téléphone, l'agent m'a indiqué qu'il y aurait peu de chances d'avoir une ristourne sur leurs honoraires habituels (9% du prix de la vente !).

Ça me choque évidemment puisque l'agence a de facto juste transmis 2 mails de part et d'autre.

Aussi, autant j'étais prêt à rémunérer l'agence symboliquement, autant je ne suis pas prêt à les rémunérer à ce montant ; et, du même coup, je me demande si je ne peux pas juste conclure la vente avec la locataire (dont j'ai les coordonnées) ? Nous n'avons signé aucun mandat de vente et le mandat de gestion locative ne mentionne pas (à ma connaissance) d'article concernant une vente.

Merci de vos avis.

Par CHARLESLEM

Bonjour -- bon l'agence n'a pas de mandat de vente que vous auriez signé avec elle donc elle pris de sa propre initiative de jouer les intermédiaires - ce n'était pas son rôle. En conséquence sans mandat l'agence n'a droit à rien. Faites leur un courrier recommandé et appelez les pour bien leur rappeler leur rôle et qu'il n'est pas question de se faire soutirer 9 % du prix de la vente.

Et surtout faites attention à ne rien signer même à postériori. c'est je trouve très gonflé de leur part.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez pas continuer à surfer sur l'ambiguïté avec l'agence. Dites lui clairement que vous ne lui confierez pas le mandat de vente, sinon les relations pourraient se tendre, même si sans signature vous ne lui devez rien.

Transmettre 2 mails n'est pas une entremise de vente.

Par contre elle pourrait vous facturer l'estimation.

Consultez rapidement votre notaire pour que celui-ci vous indique les formalités indispensables et qu'il prépare l'avant contrat. C'est à vous de faire procéder aux diagnostics obligatoires manquants.

Attention, s'il s'avère que le locataire ne va pas jusqu'au bout (retire son offre ou n'obtient pas son prêt ou ...) vous revenez à la case départ : congé pour vente (êtes vous encore dans les délais ?) mise en vente "classique", etc.

Il est conseillé de ne JAMAIS accepter une offre d'achat mais de signer directement l'avant contrat.

Par CHARLESLEM

heu juste que l'agence connait le bien pour l'avoir en location donc l'agence estime "oui mais de quel droit" ??? AUCUN !! sans l'accord du propriétaire l'agence n'a aucune légitimité ni aucun droit.
elle a transmis un mail .. Oui juste dans le but de rentrer dans boucle et de se substituer au vendeur ...

Pour conclure l'affaire faites un mail au locataire de ne plus avoir de contact avec l'agence sauf pour payer le loyer.

Par Pierrepauljean

bonjour
de nombreux professionnels de l'immobilier, font des estimations gratuites
qui a demandé une estimation à cette agnec ?

cette société est elle titulaire d'une carte transaction ?

Par yapasdequoi

Même si c'est une seule agence, les activités de gestion locative et de transaction immobilières sont distinctes.