Acquéreur et vente sans agence?

Par Kai

Bonjour,
Nous sommes face à un dilemme et j'aimerais quelques conseils si cela est possible.
Je dois vendre rapidement pour une vente en cascade et nous avons eu recours à une agente en exclusivité depuis 1 semaine avec mandat signé.

Le timing est très serré et un potentiel acquéreur est venu et propose un montant qui colle pile poil, en plus en argent comptant, mais... que si nous n'avions pas les frais d'agence inclus et nous ne pouvons pas descendre en dessous malheureusement.

Nous hésitions déjà, vu le peu de temps que nous avions, a vendre par nous-même et je crois que l'on peut se désengager sous un délai de 14 jours dans le document reçu.

Si tel est le cas, le potentiel acquéreur pourrait-il nous contacter pour que l'on fasse les démarches avec lui ou le fait qu'il ait visité avec l'agence fait qu'il y a une sorte de clause qui l'en interdit?

On hésite également à faire ça car l'agente en question nous a aidé mais nous sommes face à une grosse opportunité qui serait bête d'être ratée (et même si nous ne retrouvions pas l'acquéreur potentiel, je crois tout de même que ça augmenterait nos chances d'attirer des acheteurs sans les frais d'agence et nous avons très peu de temps devant nous).

Vous remerciant d'avance pour vos retours à nos questions

Par ESP

Bonjour
Avez vous bien lu le mandat ?
Car normalement, que l'agence détienne un bon de visite signé, ou vous ait transmis une proposition d'achat durant cette période de 14 jours, vous ne pouvez plus faire valoir votre droit de rétractation.

Par Kai

Bonjour et merci pour ce retour.

Concernant le mandat il est écrit : "Le présent mandat est assorti d'une clause d'exclusivité en vertu de laquelle le Mandant ne peut, durant la période d'exclusivité, négocier directement, ou par l'intermédiaire d'un tiers, la vente du Bien."
Et également: "En application de l'article L221-18 du code de la consommation, le Mandant a le droit de se rétracter du présent mandat sans donner de motif dans un
délai de quatorze jours à compter du lendemain du jour de signature du mandat."

Sachant que cela fait 10 jours que le mandat a été signé, il n'est plus possible de faire valoir mon droit de rétractation alors?
Ou dans le cas contraire si je peux me rétractais il ne serait pas possible malgré tout d'entrer indirectement avec la personne qui était intéressée ? (simplement en mettant nous même notre annonce)
Après même si la vente ne se faisait pas avec cette personne on pense qu'au final on gagnerait en temps en baissant mécaniquement le prix sans frais d'agence. Mais si on ne peut plus se rétracter on acceptera la situation.

Par Nihilscio

Bonjour,

La faculté de rétractation n'existe qu'en cas de démarchage, à savoir quand le mandat a été donné à votre domicile et non à l'agence.

De toute façon, si vous acceptez de vendre à un acheteur présenté par l'agence, vous ne pouvez plus vous rétracter. Ce serait comme vous rétracter d'un achat pour ne pas avoir à payer l'objet reçu que vous voulez néanmoins garder.

Le visiteur veut payer moins que le prix qui lui a été proposé. Soit il accepte le prix qu'on lui a proposé, soit vous baissez votre prix. Il n'y a pas d'autre solution. Vous pouvez court-circuiter l'agence mais vous devez lui payer sa commission.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même si vous vous rétractez, si la vente se fait avec cet acquéreur présenté par l'agence, vous devrez donc sa commission.
Vous pouvez peut être négocier avec cet acquéreur et proposer de payer chacun 50% de la commission ? Vous ne pouvez donc pas vous rétracter maintenant.
Il faudra donc attendre la période initiale d'exclusivité pour : soit garder la même agence soit mandater une autre avec un mandat simple, lequel permet de vendre en direct à un acquéreur que vous trouveriez seul ou bien ne plus signer de mandat de vante et vous débrouiller entièrement seul.

Néanmoins, si l'acquéreur a connu le bien via l'agence pendant la période d'exclusivité, il y a une période longue (24 mois ?) qui vous oblige là encore à payer la commission d'agence.