



Bon de visite et offre avec une agence - achat avec une autre

Par VictoriA06

Bonjour,

J'ai visité un bien avec une agence et signé un bon de visite. Le vendeur et moi-même (acheteur) n'avons pas signé de contrat exclusif.

J'ai fait 2 offres pour cette maison au travers de l'agence qui m'a fait visiter le bien et qui ont été refusé.

Le propriétaire compte mettre son bien dans une agence aux frais réduits style homki, sachant que son bien est déjà visible dans 7 agences différentes.

Mes questions :

- a-t-il le droit de procéder ainsi et de mettre son bien en agence en ligne style homki ? (Aucun contrat de vente exclusif n'ont été signés).

- ai-je le droit de lui faire une offre au travers de cette agence en ligne à frais réduis même si j'ai signé un bon de visite avec la première agence et fait deux offres avec celle-ci ?

Merci pour vos réponses.

Belle journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Oui le vendeur a le droit de mettre en vente de toutes les manières qu'il veut, y compris en direct, puisqu'il n'a pas contracté de mandat exclusif.

Si vous avez signé un bon de visite, l'agence initiale pourra exiger sa commission lors de la vente, même si vous achetez via un autre canal.

Par janus2

Si vous avez signé un bon de visite, l'agence initiale pourra exiger sa commission lors de la vente, même si vous achetez via un autre canal.

Bonjour,

Non, et il me semble que nous en avons déjà parlé ici !

En cas de pluralité de mandats non exclusif, l'acheteur, même s'il a visité avec une agence est libre de signer avec une autre qui dispose aussi d'un mandat valide. C'est tout simplement la libre concurrence entre professionnels. Bien sur, à condition que le vendeur n'ait pas favorisé une agence plus qu'une autre en demandant un prix net vendeur inférieur. L'acheteur est libre de se tourner vers l'agence qui prendra le moins de frais (libre concurrence) sans que la première n'ait son mot à dire.

En revanche, dans le cas cité ici, il est question de mettre en concurrence une agence "classique" avec une agence "low-cost", je ne sais pas si les tribunaux verraient la chose selon la jurisprudence classique de la libre concurrence...

Par yapasdequoi

Les engagements du vendeur vis-à-vis de l'agence sont inscrits sur le contrat qu'il a signé avec l'agence.

Par janus2

Les engagements du vendeur vis-à-vis de l'agence sont inscrits sur le contrat qu'il a signé avec l'agence.

Les agences ne font pas ce qu'elles veulent, en particulier elles ne peuvent pas aller contre la loi et la jurisprudence. La libre concurrence entre professionnels est de jurisprudence constante. Une agence ne peut pas empêcher un acheteur de signer avec une autre agence qui a aussi un mandat et ne peut, dans ce cas, réclamer le moindre centime. La seule chose que peut interdire au vendeur l'agence par son mandat, c'est de traiter en direct avec un acheteur déjà passé par elle, car là, on n'est plus dans le cas de concurrence entre professionnels.

Par yapasdequoi

Reste donc à vérifier que cette "agence" en ligne en est bien une ou si c'est juste une plateforme de mise en relation entre particuliers.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que dit exactement la cour de cassation (entre autres arrêts, celui du 15 mai 2007, n° 06-13.988) :
Lorsqu'une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens du texte susvisé, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente.

La difficulté est de déterminer par l'entremise de quelle agence la vente a été effectivement conclue. Dans les cas de litige, c'est apprécié souverainement par les tribunaux.

Un élément d'appréciation est l'intervention dans la rédaction de l'avant-contrat de vente.

Les réseaux d'agences en ligne agissent par l'intermédiaire d'agents commerciaux, mais les agences classiques aussi, et prennent soin de respecter les termes de la loi du 2 janvier 1970. Il n'y a pas a priori de raison de penser que les tribunaux se montrent plus sévères envers certains types d'agences qu'envers les agences classiques.

Reste donc à vérifier que cette "agence" en ligne en est bien une ou si c'est juste une plateforme de mise en relation entre particuliers.

Une agence immobilière n'est jamais qu'une plate-forme de mise en relation de vendeurs avec d'éventuels acheteurs. Dès lors que la plateforme ne se contente pas de diffuser des annonces mais que la rencontre entre l'acheteur et le vendeur passe par un intermédiaire identifié comme tel, cet intermédiaire agit dans le cadre de la loi du 2 janvier 1970.

Par VictoriA06

Re bonjour et merci pour l'intérêt que vous portez à mes questionnements.

C'est bien une agence immobilière mais avec frais réduits.

La nouvelle interrogation soulevée est très pertinente.. en effet si un juge devait avoir à trancher est-ce qu'il qualifierait l'agence à frais réduits de pratiquer une concurrence déloyale, la question se pose vu les frais très réduits que ces agences proposent?.

Je me dis que finalement, la seule façon de prendre le dessus sur la première agence, c'est peut-être que l'acheteur signe un mandat d'exclusivité avec cette agence « low-cost » et que les acheteurs se protègent en signant un contrat exclusif pour leurs recherches également ??

Qu'en pensez-vous ?

En vous remerciant.

Par Nihilscio

Le risque est pour le vendeur. Parce que c'est lui qui donne mandat à l'agent immobilier. L'acheteur n'est engagé envers l'intermédiaire que s'il est stipulé dans l'avant-contrat qu'il prend la rémunération de l'intermédiaire à sa charge. N'essayez pas d'imaginer des combines tordues qui pourraient se retourner contre vous. On ne peut pas donner un mandat exclusif sans avoir résilié les mandats simples déjà donnés et, de toute façon, un mandat ne peut prendre effet rétro-activement.

Ce n'est pas parce que le tarif est bas que la concurrence est déloyale.