



Immobilier - mandat simple - clause abusive

Par Visiteur

Bonjour,

Nous envisageons d'acheter un bien immobilier dont j'ai eu connaissance grâce à une voisine.

Nous avons contacté le propriétaire qui nous a fait visiter la maison, elle nous a plu, et comme tout achat immobilier nous avons négocié le prix à la baisse. Nous avons donc fait une offre puis une contre-offre au propriétaire et avons fini par tomber d'accord sur un prix.

Hors nous avons appris que ce bien était sous mandat simple dans une agence immobilière, le mandat simple par définition laisse toutes libertés au propriétaire de trouver un acheteur par lui-même, cependant une clause du mandat écrite en tout petit, nous inquiète :

« Le propriétaire s'engage à ne pas présenter le bien à un prix inférieur au mandat »

S'agit-il d'une clause abusive laissant sous-entendre que pendant toute la durée du mandat, seule l'agence peut négocier un prix, et que le propriétaire n'a pas la liberté de négocier le prix avec un autre acheteur ?

Où s'agit-il d'une clause interdisant au propriétaire de faire de la publicité ou de passer des annonces sur internet et dans les journaux spécialisés en proposant un prix inférieur, faisant, de ce fait, une concurrence déloyale à l'agence ?

Pouvons-nous signer le compromis de vente sans risques de poursuites de l'agence ?

En vous remerciant par avance,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous envisageons d'acheter un bien immobilier dont j'ai eu connaissance grâce à une voisine.

Nous avons contacté le propriétaire qui nous a fait visiter la maison, elle nous a plu, et comme tout achat immobilier nous avons négocié le prix à la baisse. Nous avons donc fait une offre puis une contre-offre au propriétaire et avons fini par tomber d'accord sur un prix.

Hors nous avons appris que ce bien était sous mandat simple dans une agence immobilière, le mandat simple par définition laisse toutes libertés au propriétaire de trouver un acheteur par lui-même, cependant une clause du mandat écrite en tout petit, nous inquiète :

« Le propriétaire s'engage à ne pas présenter le bien à un prix inférieur au mandat »

S'agit-il d'une clause abusive laissant sous-entendre que pendant toute la durée du mandat, seule l'agence peut négocier un prix, et que le propriétaire n'a pas la liberté de négocier le prix avec un autre acheteur ?

Où s'agit-il d'une clause interdisant au propriétaire de faire de la publicité ou de passer des annonces sur internet et dans les journaux spécialisés en proposant un prix inférieur, faisant, de ce fait, une concurrence déloyale à l'agence ?

Pouvons-nous signer le compromis de vente sans risques de poursuites de l'agence ?

Tout d'abord, je tiens à attirer votre attention sur le fait que c'est le propriétaire qui a signé le mandat simple et non vous même. En conséquence, toute violation des règles du mandat n'entraîne de sanction qu'à l'égard de son signataire donc le vendeur, et non vous même, sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil.

Quelle que soit donc l'issue de votre affaire, vous ne serez jamais redevable de quoi que ce soit envers l'agence.

Pour en revenir à votre question, le vendeur n'a effectivement pas le droit de vendre à un prix inférieur au prix figuré dans le mandat. Il ne s'agit pas d'une clause abusive mais simplement une obligation résultant de l'obligation de bonne foi des co-contractants. Il est en effet de mauvaise foi de proposer à un agence de faire vendre votre bien à un prix bien déterminé alors qu'en même temps vous vous laissez la liberté de le vendre à un prix inférieur. Ceci n'interdit nullement au propriétaire de vendre à un prix inférieur, simplement, il doit d'abord en informer l'agence afin que cette dernière fasse un avenant au mandat signé préalable.

En synthèse: Soit vous concluez directement l'affaire avec le vendeur, en laissant les choses en l'état; dans ce cas, le propriétaire actuel peut risquer de devoir verser des dommages et intérêt à l'agence immobilière. Soit le propriétaire informe l'agence de sa volonté de diminution du prix; fait établir un nouveau mandat et conclut l'affaire directement avec vous "dans la foulée".

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse,

Vous me dites bien que le propriétaire n'a pas le droit de vendre à un prix inférieur sans en avertir l'agence.
Cependant de quel prix s'agit-il ?
A-t-il le droit de vendre en direct au prix Net Vendeur ?
(Ce n'est pas précisé dans cette fameuse clause)

En vous remerciant par avance,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous me dites bien que le propriétaire n'a pas le droit de vendre à un prix inférieur sans en avertir l'agence.
Cependant de quel prix s'agit-il ?

Il s'agit du prix net vendeur à priori. Tous les mandats ne sont toutefois pas écrits de la même façon. Si dans le mandant, c'est bien le prix net vendeur qui est indiqué alors c'est ce prix. Si c'est le prix brut, alors c'est celui-ci que l'on ne peut pas baisser.

Très cordialement.