



Litige contrat vente/agence

Par waytogo

Bonjour,

J ai rompu un contrat de vente non exclusif avec une agence au bout de 3mois. Celui ci stipulait que je ne pouvais vendre en direct mon bien sans passer par eux.

Au terme des 15 jours suivant ma lettre recommandée je vais signer un compromis de vente avec un acheteur qui m a contacté directement mais qui n a pas visité ma maison par le biais de cette agence.

Puis je être poursuivi par cette agence dans les mois qui suivent ?

Peuvent ils me poursuivre en justice en prétextant que j ai rompu le contrat pour être libre de vendre en direct et me demander une indemnisation ?

Merci de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Relisez bien le contrat.

Ou encore recopiez ici ce qu'il "stipulait".

Il y a des obligations qui cessent avec la fin du contrat et d'autres obligations qui durent au delà.

Il faut donc bien comprendre lesquelles.

Par waytogo

"S'oblige à orienter vers l'Agence tous les acquéreurs potentiels qui le contacteraient directement. S'il a recours à différents supports publicitaires, le Propriétaire-Vendeur s'engage à communiquer sur ceux-ci au prix frais d'agence inclus du présent mandat.

En contrepartie, en cas de vente, la rémunération du Mandataire sera alors réduite de 35 % par rapport à celle prévue au

barème de l'Agence dont le Propriétaire-vendeur reconnaît avoir pris connaissance. Le propriétaire-vendeur bénéficiera de

l'offre diagnostics ci-dessus dans la limite maximale de 3% des honoraires TTC mentionnés au présent mandat, plafonnée à

500 ? TTC. La commission payée à cette occasion à l'Agence devra être au moins égale à 3.000 ? TTC.

? S'engage à ne pas faire visiter le bien à des acquéreurs ayant consenti un mandat de recherche à tout autre intermédiaire immobilier.

? S'oblige, s'il vend sans l'intermédiaire du Mandataire, à lui communiquer par écrit et sans délai, les nom et adresse de l'acquéreur, du notaire rédacteur de l'acte et de l'intermédiaire ainsi que le prix de la vente. A défaut, il en supportera les conséquences.

Dans le cadre des présentes, toute fausse déclaration, omission ou engagement non respecté par le Propriétaire-Vendeur à l'origine

d'une procédure introduite contre l'Agence, la condamnant au paiement d'une indemnité et/ou de dommages et intérêts sera réputée à la charge du Propriétaire-Vendeur. Ce dernier sera appelé par le Mandataire au remboursement de la totalité de

l'éventuelle condamnation."

"IMPORTANT

Pendant le cours du présent mandat ainsi que dans les 12 mois suivant l'expiration ou sa résiliation, le Propriétaire-Vendeur s'interdit de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire, avec un acheteur à qui le bien aurait été présenté par l'Agence. Cette interdiction vise tant la personne de l'acheteur que son conjoint ou partenaire avec lequel il se porterait acquéreur, ou encore

toute société dans laquelle ledit acheteur aurait une participation.

Le Propriétaire-Vendeur s'oblige à ratifier la vente avec l'acquéreur présenté par l'Agence aux prix, charges et conditions du présent mandat même si celle-ci a lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt. Il s'oblige également à ratifier la vente dès lors qu'il aura accepté une offre d'achat de l'acquéreur présenté par l'Agence.

Enfin, comme indiqué plus haut, dans le cadre du présent Mandat Pro, le Propriétaire-Vendeur s'oblige à orienter vers l'Agence tout acquéreur potentiel qui le contacterait.

A défaut de respect des engagements ci-dessus, la conclusion de la vente privant l'Agence de sa rémunération, sera sanctionnée par une indemnité forfaitaire à titre de clause pénale d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises prévue au présent mandat. Cette indemnité sera à la charge du Propriétaire-Vendeur.

Par Rambotte

Il fallait bien entendu anonymiser le nom du mandataire.

Vous pouvez modifier le message, avec le lien "Modifier mon message" en dessous de votre message.

Par waytogo

C'est fait. Désolé.

Par yapasdequoi

Les clauses sont très classiques.

Vous devez bien différencier vos obligations PENDANT le contrat et APRES la fin du contrat.

Après la résiliation, la seule phrase importante est

"Pendant le cours du présent mandat ainsi que dans les 12 mois suivant l'expiration ou sa résiliation, le Propriétaire-Vendeur s'interdit de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire, avec un acheteur à qui le bien aurait été présenté par l'Agence."

Donc vous pouvez vendre en direct à une personne qui n'est PAS client de l'agence = n'a pas signé de bon de visite ou autre mandat de recherche avec cette agence, personnellement ou via une société.

Evidemment vous ne pouvez pas en avoir la certitude, l'acquéreur peut mentir... et l'agence venir ensuite réclamer !

Si vous avez un doute demander au notaire d'inscrire dans l'acte une mention mettant la commission à la charge de l'acquéreur s'il s'avère qu'il a fait une fausse déclaration à ce sujet.

Par waytogo

Je vous remercie pour votre réponse.

Notre acheteur a été dans cette agence visiter d'autres maisons que la nôtre, leurs précisant qu'il avait déjà visité la nôtre quelques temps avant et qu'elle ne l'intéressait pas.

Du coup ils ont été clients de l'agence si je comprends ce que vous dites.

Aujourd'hui il revient sur sa décision et nous a contacté directement.

Par Isadore

Bonjour,

Si ce n'est pas l'agence qui a présenté votre bien à cet acquéreur, elle ne peut pas vous demander de commission. Il ne suffit pas que l'acquéreur aille faire un tour à l'agence.

Le principe de ce mandat est d'éviter que vous ne fassiez travailler gratuitement l'agent immobilier pour ensuite conclure l'affaire avec un acheteur qu'il aurait trouvé pour vous.

Si l'acquéreur vous a bien trouvé tout seul comme un grand, il n'y a donc pas lieu de verser une commission à l'agence.

Par waytogo

Je vous remercie de vos réponses et du temps passé sur mon problème.
Je vous souhaite un excellent week-end

Par Rambotte

Il me semble que le seul critère de la clause est la présentation du bien.
Qu'est-ce qui caractérise une présentation ?
Car si l'acheteur a pu répondre "ce bien ne m'intéresse pas", c'est au moins que l'agence lui en a parlé.

Par yapasdequoi

"présenter le bien" ce n'est pas seulement en parler au client.
L'agence ne pourra rien réclamer si elle n'a pas une preuve :
Cette preuve s'appelle "bon de visite" et c'est signé par le client.
Les agences prévoyantes le font signer avant la visite.
Sans ce document l'agence ne peut rien réclamer.

Par Rambotte

Un bon de visite, avec description du bien, signé "visite refusée" pourra-t-il être regardé comme une présentation du bien ?

Par yapasdequoi

Ah oui, c'est bien possible.
Mais s'il a refusé de visiter, il n'a sans doute rien signé.