



## Mandat semi-exclusif et agent immo malhonnête

-----  
Par Nelly17

Bonjour,

Ma mère qui est une personne âgée , handicapée physique, gênée pour monter ses 2 étages, a voulu vendre sa maison l'année dernière ,avec un mandat semi-exclusif.

Une semaine après le passage de l'agent immo, ma mère avait trouvé des acheteurs (amis de ses voisins), sauf que l'agent immobilier s'est empressé de les contacter ,leur faire signer en agence une proposition d'achat sans informer ma mère ! et pour couronner le tout l'agent exigeait la totalité de ses honoraires agences et non la moitié ! comme si il considérait que c'était lui qui avait trouvé les acheteurs ! Je précise qu'il ne lui a présenté personne durant le mandat!

Face à cette situation malhonnête, ma mère s'est donc rétractée mais l'agent immo lui a bien dit qu'elle ne pourrait vendre son bien que dans un an à ces personnes là ,sinon elle lui devra sa commission ! Doit-elle réellement attendre l'automne 2025?

-----  
Par kang74

Bonjour

Il faut voir ce que votre mère a signé .

Le fait d'être âgée, et limitée dans ses mouvements ne l'empêche pas de lire à quoi elle s'engage .

Si vous considérez qu'elle n'a plus toutes ses capacités pour prendre des décisions seules, il faut la mettre sous mesure de protection .

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Je rejoins kang74. Il y a aussi des personnes âgées et limitées physiquement dont les capacités intellectuelles sont tout à fait suffisantes pour maitriser la vente de leur bien immobilier.

Si elle avait trouvé des acquéreurs, elle pouvait les envoyer directement chez le notaire signer le compromis sans l'intermédiaire de l'agence.

Dès lors que l'agence intervient, elle a droit à sa commission, même si elle n'a pas fait le tout premier contact.

Avant de les traiter de malhonnêtes (!), il est important de bien comprendre les droits et devoirs de chacun définis par le mandat.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Cette affaire est curieuse. Comment l'agent immobilier a-t-il appris que des personnes s'étaient mis en relation avec votre mère pour l'achat de sa maison ?

-----  
Par janus2

sauf que l'agent immobilier s'est empressé de les contacter

Bonjour,

Même interrogation que Nihilscio...

-----  
Par Nelly17

Ma mère a toute sa tête mais vend son bien car elle ne peut plus monter ses 2 étages.

Mandat semi-exclusif. Vous confiez la vente de votre bien à un seul agent immobilier. Vous ne pouvez pas faire appel à une autre agence mais vous conservez la possibilité de trouver vous-même un acheteur.

Le mandat de vente semi-exclusif peut être vu comme un compromis entre le mandat simple et le mandat exclusif. Il vous permet la vente d'un bien immobilier grâce à une agence immobilière tout en continuant à vendre entre particuliers. Il ne s'agit donc pas d'une exclusivité totale contrairement au mandat exclusif. Vous n'aurez pas à payer des honoraires à l'agence immobilière si vous trouvez un acquéreur par vos propres moyens. C'est ce qu'il y'a de rédigé dans le mandat en résumé !

Elle a elle-même trouvé l'acheteur une semaine après avoir rencontré l'agent immobilier.

Elle a ensuite informé l'agent immo qu'elle a trouvé l'acheteur car l'agent immo lui a demandé de le tenir au courant si elle trouvait de son côté, ce dernier lui a ensuite demandé les coordonnées des acheteurs et s'est empressé de les appeler, leur proposant un rdv afin de les aider à rédiger la proposition d'offre.

Il a ensuite contacté ma mère en lui disant qu'elle lui devrait la totalité de ses honoraires et non la moitié.

-----  
Par yapasdequoi

Je connais le principe de ce mandat

Mais votre mère a mal joué.

Elle ne devait pas informer l'agence AVANT d'avoir signé quoi que ce soit avec ses voisins.

Elle aurait pu faire signer le compromis directement chez le notaire sans l'agence, et dans ce cas elle ne lui devait rien, sauf l'informer APRES signature du compromis...

-----  
Par kang74

Bonjour

Ce n'est pas une fois la vente finalisée qu'il faut réagir.

Les frais d'agence ont été clairement définis et expliqués tant par le compromis de vente que l'acte de vente normalement.

Dont qui en a la charge (vendeur ou acheteur ??)

C'est quand même surprenant qu'un an après, après avoir signé des documents officiels ou les frais ont été clairement exposés, et acceptés, elle se réveille !

Après vous pouvez faire étudier le mandat, le compromis, et l'acte de vente à un avocat, on ne sait jamais ...

-----  
Par Nelly17

Relisez mon premier post svp et ma question d'origine, la vente n'a pas eu lieu !

-----  
Par janus2

Face à cette situation malhonnête, ma mère s'est donc rétractée mais l'agent immo lui a bien dit qu'elle ne pourrait vendre son bien que dans un an à ces personnes là, sinon elle lui devra sa commission ! Doit-elle réellement attendre l'automne 2025?

Bonjour,

Il faut bien relire le mandat, c'est lui qui fait la loi entre les parties. Pratiquement tous les mandats prévoient un délai, après résiliation, pendant lequel le vendeur ne peut pas traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence, généralement 6 mois à 1 an.

-----  
Par kang74

Comme déjà dit, sans voir le mandat et la proposition d'achat, il est impossible de vous donner un avis.

On ne sait même pas qui doit prendre à sa charge le frais de mandat !

Le fait que les acheteurs soient passés par l'agence avant de faire une offre d'achat, fait quand même que les pourparlers pour l'acheter ont démarré avec l'agent .

Passer en direct, cela veut dire assumer toutes les étapes de la vente , et cela commence par une offre d'achat des acheteurs .

Avant cette offre, personne ne se positionne en tant qu'acheteur .

Voyez donc un avocat avec vos documents ( mandat et donc offre) : il y a des permanences gratuites à la maison de la justice et du droit .