



Prix nets vendeur et Agences immobilières différentes

Par fifidu80

Bonjour,
Je mets ma maison en vente et je souhaiterais passer par l'intermédiaire de deux ou trois agences immobilières en mandat simple.
Je voudrais également que les prix de vente annoncés par les trois agences soient les mêmes.
Or comme les frais d'honoraire diffèrent d'une agence à l'autre ai je le droit de donner à chaque agence des prix net vendeur différents pour compenser les différences de frais d'honoraire et arriver ainsi à des annonces qui proposent le même prix.
Les avis restent très partagés sur cette question, et je reste dans le doute.
Aussi je compte sur vous pour m'éclairer et vous en remercie vivement par avance.
Bien cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Cela ne pose pas de problème juridique. Il faut juste que l'agence soit d'accord.

Par janus2

Bonjour,

Vous ne devez pas fausser la libre concurrence entre les agences. Pour cela, vous devez demander le même prix net vendeur à toutes les agences. Si vous demandez à l'une, un prix net vendeur inférieur aux autres, vous la favoriser.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a aucune obligation d'aucune sorte.

Par janus2

Pas d'obligation, peut-être, mais des affaires qui ont été jugées.
Par exemple, un vendeur avait mis son bien en vente dans 2 agences. Un acheteur avait visité le bien avec l'une et conclu la vente avec l'autre qui proposait un prix inférieur.
La première agence a porté l'affaire en justice en arguant que le vendeur demandait un prix net inférieur à l'autre agence et donc la favorisait. Le vendeur a été condamné à verser un dédommagement à la première agence.

Par Isadore

Bonjour,

Un acheteur avait visité le bien avec l'une et conclu la vente avec l'autre qui proposait un prix inférieur.
Mais la première agence avait quand même trouvé le client. Il ne me semble pas illogique que le travail de l'agent immobilier ayant trouvé l'acquéreur soit rémunéré, surtout si le mandat contenait une clause en ce sens.

En revanche je ne vois pas ce qui interdit à un client et son agence de négocier librement leur accord.

Pour cela, vous devez demander le même prix net vendeur à toutes les agences.
Créant ainsi une distorsion de concurrence envers les agences aux honoraires les plus élevées, car elles afficheront un prix de vente plus important.

Avez-vous un lien vers le jugement que vous évoquez ?

Par janus2

Mais la première agence avait quand même trouvé le client. Il ne me semble pas illogique que le travail de l'agent immobilier ayant trouvé l'acquéreur soit rémunéré, surtout si le mandat contenait une clause en ce sens.

Et pourtant, vous avez tout à fait le droit de visiter avec une agence et de conclure avec une autre, bien sur si les 2 ont un mandat simple.

C'est justement le fait de la libre concurrence entre professionnels.

L'acheteur a le droit de choisir l'agence qui lui est le plus favorable, en particulier au niveau du prix. Mais à condition que la différence de prix ne vienne que de la différence des frais d'agence et non pas du prix net vendeur.

Créant ainsi une distorsion de concurrence envers les agences aux honoraires les plus élevées, car elles afficheront un prix de vente plus important.

Comme dit plus haut, la différence de prix ne doit venir que des frais d'agence. Aux agences de jouer le jeu de la concurrence en fixant des frais le plus bas.

Si la différence de prix est du au net demandé par le vendeur, sa responsabilité peut être engagé.

Par Isadore

Et pourtant, vous avez tout à fait le droit de visiter avec une agence et de conclure avec une autre, bien sur si les 2 ont un mandat simple.

Oui, moi en tant qu'acquéreuse, je ferais ce que je veux.

Mais en tant que vendeuse, je serais tenue par le mandat signé avec l'agence, qui peut légitimement contenir une clause m'obligeant à rémunérer l'agent s'il me trouve un acquéreur, et ce même si je choisis de conclure la vente par un autre biais.

Si la différence de prix est du au net demandé par le vendeur, sa responsabilité peut être engagé.

Honnêtement, une jurisprudence qui irait en ce sens, je demande à voir. Jusqu'à preuve du contraire, la liberté contractuelle s'applique avec chacune des agences.

Par Nihilscio

Si la différence de prix est du au net demandé par le vendeur, sa responsabilité peut être engagé.

Je ne vois pas sur quel fondement juridique. Je serais curieux de connaître une jurisprudence sur le sujet.

Ce qui constitue une pratique moralement déloyale non sanctionnée en droit est une entente entre l'acheteur et une seconde agence. L'acheteur, après avoir négocié en présence d'une première agence, se met en rapport avec une seconde pour lui demander si, par son intermédiaire, il pourrait acheter à un moindre prix. Cette seconde agence peut être incitée à accepter des honoraires très bas pour une affaire qui lui tombe du ciel et ne lui aura demandé aucun effort.

Ce n'est pas toujours possible parce que les agents immobiliers adoptent souvent le système pratiqué au Etats-Unis : plusieurs agences partagent leurs fichiers des biens mis en vente et s'abstiennent de se livrer une concurrence stérile et coûteuse sur les prises de mandat. Lorsqu'un bien est vendu par l'entremise d'une autre agence que celle qui a reçu le mandat, les deux agences se partagent les honoraires. L'agence qui a pris le mandat mais qui n'a pas vendu est ainsi assurée de ne pas avoir travaillé en pure perte et celle qui vend un bien qu'elle n'a pas en portefeuille profite de celui de l'autre.