Signature d'un mandat de recherche exclusif sur un bien

Par lamerlette

Bonjour,
En recherche d'une maison à acheter, j'ai trouvé sur le bon coin une maison qui me plaisait (vente avec agence).
Le lundi je rencontre l'agent immobilier à la maison mais il n'a pas les clés.
Le mardi, il a enfin les clés, nous visitons et me rejoint ensuite chez moi pour faire une estimation de ma maison (je ne peux pas acheter sans vendre ma maison). A cette occasion, il me fait signer ce que je crois être un "bon de visite" mais il s'agit en réalité d'un "mandat de recherche exclusif sur le bien visité). Je ne fais pas attention car je ne suis pas du tout du cénacle, je signe "bon pour mandat" parce qu'il me dit de le faire et je ne remarque pas qu'il est précisé "à l'agence le...".

La négociation est une catastrophe, l'agence immobilière veut nous faire signer une offre d'achat sans clauses pour être sûre de ne pas effrayer le vendeur qui est pressé alors que nous avons besoin d'un PC et d'un financement et nous suggère de le rajouter une fois devant le notaire. Nous refusons de rentrer dans ce jeu-là et nous laissons donc tomber.

En colère j'envoie une lettre recommandée pour me détacher de ce lien avec l'agence. Je m'en veux car la maison est dans d'autres agences dont les honoraires sont bien moindres.

Quelques semaines plus tard, la maison n'est toujours pas vendue et je me dis qu'au terme des trois mois je pourrai enfin discuter de vive voix avec le vendeur. Or, en reprenant le mandat je réalise qu'il est stipulé que je suis liée à cette agence sur ce bien pour une durée de 12 mois en plus du mandat de 3 mois soient 15 mois.

Je suis dépitée. Cette agence agit de façon malhonnête, j'ai l'impression d'être un pigeon et je suis de toute façon obligée de traiter avec eux pour 15 mois.

Ma question est la suivante : n'y a-t-il pas moyen de dénoncer le mandat au motif de la concurrence ? Je vois par exemple que la maison est désormais dans une agence dont les honoraires sont 1/4 moins chers ! Comment me libérer de cette agence ?
Un mandat de recherche exclusif qui porte sur un bien, est-ce quelque chose de possible ? En fouillant sur le net je n'ai rien vu de tel.

Je vous remercie de votre aide.

Lamerlette (pigeonnée)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez signé sans lire le texte du mandat. C'est dommage ! et vous retire la possibilité de recours, si vous achetez cette maison, que ce soit en direct ou via une autre agence, vous devrez encore la commission à cette 1ere agence.

Tournez la page et surtout lisez avant de signer quoi que ce soit.
Mieux : prenez votre propre notaire et faites lui relire tout document avant de signer.

Par AGeorges

Bonjour lamerlette,

A bien vérifier :

Le mandat exclusif est conclu pour une durée non réductible de 3 mois.
Ensuite, il se renouvelle par tacite reconduction par période de 3 mois jusqu'à 12 mois supplémentaires.
Vous pouvez stopper ces reconductions par LRAR avec un préavis de 14 jours.

Donc, si au moins 14j avant la fin des 3 premiers mois vous envoyez cette LRAR pour notifier que vous ne voulez pas de reconduction, votre engagement envers cette agence n'aura duré que trois mois.

Par lamerlette

Merci de votre réponse. Oui, je vois bien que j'ai été abusée et trop naïve, on ne m'y reprendra pas.
Derrière la page il est écrit : "pendant toute la durée du présent mandat et de ses renouvellements, le mandant s'interdit de négocier directement ou indirectement le ou les biens référencés ci-dessus.EN OUTRE, dans les DOUZE MOIS suivant l'expiration ou la résiliation du présent mandat, le mandant s'interdit de traiter directement ou indirectement avec un vendeur dont le bien lui aurait été présenté par le mandataire."
La comédie durera donc 15 mois.

Par lamerlette

Je sais que je suis naïve mais j'ai fait confiance.
C'est quand même bien limite de s'arroger ainsi les acquéreurs en leur mentant et en faisant bien en sorte de leur faire signer des faux.
Rien n'est dénonçable ? Il ne peut pas y avoir un vice de la part de l'agence ?

Par yapasdequoi

Vous avez signé librement. Donc il n'y a rien de plus à faire.

Par yapasdequoi

Dommage de donner un lien belge !

Par AGeorges

Re,
La comédie durera donc 15 mois.
Mais NON.

D'abord, faites une LRAR pour dénoncer le mandat exclusif avant la prochaine tacite reconduction de 3 mois.
note : la mention en petit parle de SES RENOUVELLEMENTS. A vous de faire en sorte qu'il n'y en ait pas et c'est POSSIBLE.

Ensuite, la seconde clause est restrictive. La période d'un an ne s'applique pour vis-à-vis de VENDEURs qui vous auraient été présentés par CETTE agence.

Déjà, la clause est inversée, puisque, s'il s'agit de VENDRE votre maison, l'agence pourrait vous avoir présenté des ACHETEURS. Et dans la mesure où ils vous auraient présenté des acheteurs potentiels, il parait normal que vous ne puissiez pas les oublier et conclure avec ces acheteurs-là en oubliant l'effort de recherche de l'agence.

Mais cette clause ne vous interdit en rien de trouver d'autres acheteurs vous-même, qui ne vous auraient PAS été présentés par cette agence.
Et donc, dès que vous aurez fait résilier le mandat exclusif, vous serez tout à fait LIBRE de mettre votre maison en vente dans une AUTRE agence. Si cette dernière vous présente les mêmes acheteurs potentiels que la première, alors il faudra juste exclure ces gens pour respecter une clause pas très bien écrite mais qui pourrait vous gêner.

Désolé de contredire Yapasdequoi.

Par AGeorges

En plus, un mandat de recherche exclusif concerne la maison que vous voulez vendre.
Il n'a, en principe, pas de rapport avec celle que vous voulez acheter.

Pour celle que vous voulez acheter, c'est son VENDEUR qui pourrait être engagé vis-à-vis de cette agence, pas VOUS.

Par yapasdequoi

Vous avez lu le titre du ""mandat de recherche exclusif sur le bien visité" ?
Rien que le titre montre qu'il concerne le bien visité.
Ce type de mandat a pour objectif de mettre la commission à la charge de l'acquéreur (et non du vendeur comme dans les mandats de vente plus classiques)
Et si les éléments rapportés sont exacts, il imposera à cet acquéreur de payer la commission de l'agence pendant le délai total de 15 mois.

Mais allez donc porter le litige devant un tribunal.. et on verra qui a raison.

Quand on signe un contrat on le lit AVANT.

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Ici, il est question d'un mandat de recherche exclusif. J'ai l'impression que vous ne connaissez pas ce type de mandat.
Voir par exemple : [url=https://www.proprioo.fr/guide/vendeur/mandats-immobiliers/mandat-de-recherche-exclusif]https://www.proprioo.fr/guide/vendeur/mandats-immobiliers/mandat-de-recherche-exclusif[/url]

Par vivi2501

bonjour

l'agent immobilier a réussi à vous manipuler. Il a mis, sans scrupule, en application ses techniques de vente bien rôdées. !!

"
Un litige avec une agence immobilière : quels sont les recours ?

cliquez sur le lien ci-dessous

https://www.justifit.fr/b/guides/droit-immobilier/litige-avec-une-agence-immobiliere-recours/
"

Par AGeorges

Bonjour Janus2,
Ici, il est question d'un mandat de recherche exclusif. J'ai l'impression que vous ne connaissez pas ce type de mandat.

Pas tout à fait, mais pardon, j'ai pensé que lamerlette s'était trompée dans sa désignation. Normalement, un tel contrat se signe quand il s'agit de rechercher un bien, et pas quand il a déjà été trouvé ! Dans ce cas, il n'y a pas de recherches à faire ! (d'ailleurs ce fait n'est-il pas un motif d'annulation ?)

Par ailleurs, lamerlette avait aussi indiqué que sa maison à elle avait été visitée. De là à penser que le mandat exclusif signé concernait la maison à vendre et pas celle à acheter ... J'aurais donc extrapolé un peu vite.

Par AGeorges

En plus, il serait intéressant pour lamerlette de demander au vendeur s'il n'a pas, de son côté, signé un contrat exclusif (de vente donc) puisque la loi interdit aux intermédiaires immobilier de toucher des deux côtés.

Il est possible aussi que le professionnel ait présenté le contrat de recherche comme concernant la vente de la maison de lamerlette (pour rechercher des 'acheteurs').

Par lamerlette

Le mandat que j'ai signé est intitulé "Mandat de recherche et de négociation exclusif sur le bien ...", il m'a été présenté par l'agent immobilier comme équivalent à un bon de visite...

Je récapitule les faits :

JOUR 1 : tentative de visite mais l'agent n'a pas les clés
JOUR 2 : Bien visité à 17h, à 17h20 l'agent est chez moi (c'est à côté) pour une estimation de ma maison. A cette occasion "on a oublié de signer les papiers", il me fait signer le fameux mandat que je me mords les doigts de n'avoir pas lu.
JOURS SUIVANTS : l'agent me baratine et, après plusieurs échecs de négociation, veut me faire signer une offre sans clause (y compris de financement)
JOURS RECENTS : je découvre que la maison n'est toujours pas vendue et qu'elle n'est désormais plus dans l'agence avec laquelle j'ai signé le truc (sans doute le vendeur a-t-il lui aussi voulu s'en défaire) mais dans d'autres agences dont les honoraires sont bien moindres.

Donc pour répondre :
- le mandat de "recherche" ne concerne aucune recherche car je suis venue spontanément vers l'agence via LBC. C'est devenu probablement un mandat de négociation, ou un entourloupage de pigeon en règle.
- je n'ai rien signé concernant ma maison car quand l'agent est venu chez moi il n'était question que d'une estimation, gratuite (heureusement).

Par AGeorges

Bonsoir,

Que vous dit ceci :
La loi Alur a rappelé de façon très claire que le mandat de recherche doit précéder la visite du bien. Il est interdit de faire signer un mandat de recherche après que le client ait identifié un appartement ou une maison à vendre !

Ce qui est votre cas. Le contrat a été signé après la visite. Donc, ce fameux mandat de recherche exclusive est illégal.
Si quelqu'un peut préciser ce que dit ALUR (je vais essayer de trouver).

Par vivi2501

""
Mandat de recherche exclusif

cliquez sur le lien ci-dessous

[url=https://www.proprioo.fr/guide/vendeur/mandats-immobiliers/mandat-de-recherche-exclusif]https://www.proprioo.fr/guide/vendeur/mandats-immobiliers/mandat-de-recherche-exclusif[/url]

"

Par lamerlette

Je vous remercie, tous, de prendre la peine de répondre aux questions d'une illustre inconnue.

Je crains hélas qu'étant donné que la description et l'adresse du bien figurent sur le mandat, la mention "mandat de recherche et de négociation exclusif" s'applique tout de même à la négociation. De toute manière, que l'agence nous ait fait visité le bien ne fait pas de doute. En revanche pouvoir passer par une AUTRE agence après la somme de péripéties liées à cette agence serait une bonne nouvelle.

Par lamerlette

Ce qui me gêne surtout, c'est cette histoire des 12 mois après les trois mois.
Je lis bien les articles de loi et jamais il n'en question de telle clause.
(article 78, alinéa 2, du décret du 20 juillet 1972)

Par lamerlette

Et sauf que je la date indiquée sur le mandat est celle de la veille.
Je n'ai donc pas le choix, je suis pieds et poings liés avec cette agence pendant quinze mois. Raison de plus pour renoncer à ce bien.
Merci encore.

Par AGeorges

Et sauf que la date indiquée sur le mandat est celle de la veille.

Rusé le gars ! Donc, le mandat est daté du Lundi et vous l'avez signé le Mardi. Mais le Lundi, vous êtes déjà allée à la maison (même si l'agent n'avait pas les clefs). Avez-vous des témoins, des preuves, un mail de RV pour cela ? Car cela veut bien dire que la maison avait déjà été trouvée ...

Ce qui en fait aussi un document antidaté ... mais encore faudrait-il le prouver. Le délai est tout de même très très court pour faire des 'recherches' !

S'agit-il du patron de l'agence ? Si ce n'est qu'un employé, vous pouvez peut-être jouer le coup d'une LRAR bien claire expliquant pourquoi le contrat n'est pas valide et en réclamant son annulation sur la base de la loi ALUR qui impose que le mandat de recherche soit signé AVANT et pas le même jour ni après.. Voire même renégocier le montant de la commission.

Par ailleurs, quand vous signez une clause dans un contrat, elle est valide sauf si une loi d'ordre public dit le contraire. Sinon, la loi n'agit que si rien n'avait été décidé dans le contrat. D'où l'importance de lire ce qui est écrit en petit.
Quand la clause contredit la loi, elle est "réputée non-écrite".

Enfin, le problème se situe au niveau de la commission de l'agence. Puisqu'il n'y a pas eu de recherche, elle ne devrait pas être bien lourde. Si cette maison vous plait beaucoup, pourquoi ne pas accepter de payer cette commission et de continuer la négociation avec le propriétaire (qui a retiré sa maison de cette agence) ?
Car si vous passez par une autre agence, il y aura une autre commission à payer tout de même, même si elle est moins élevée. La différence vaut-elle le coup d'abandonner ?

Par yapasdequoi

Le plus important c'est que vous avez appris de ne plus jamais signer sans bien lire.

Vous auriez pu voir qu'il était antidaté, qu'il concernait une visite déjà faite et qu'il mettait à votre charge la commission en cas de vente.

Et pour l'avenir, prenez un notaire pour accompagner vos projets. Ce n'est pas plus cher (les 2 notaires se partagent les honoraires) et peut vous éviter d'autres mésaventures.

Le fait que le notaire lise le document avant signature ne vous dispense toutefois pas de le lire aussi avant de signer.

Par lamerlette

Oui, en effet. C'est une leçon.

Pour la commission, elle correspond aux frais d'agence, donc 22000 euros. Ce n'est pas une paille et rien ne justifie un tel montant vu l'échec notoire de la négociation et les risques que l'agence a tenté de nous faire prendre.

Dans une autre agence les frais pour la même maison sont à 6000 euros.

Par yapasdequoi

Tant que vous n'avez pas payé cette commission, vous ne pouvez pas démontrer un préjudice et ne pouvez pas espérer être indemnisé.
Toutefois vous pouvez dénoncer à la DGCCRF la pratique abusive si le montant indiqué au contrat diffère des barèmes obligatoirement affichés dans l'agence.

[url=https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/agences-immobilieres-affichage-bareme-dhonoraires-prix-fictifs]https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/agences-immobilieres-affichage-bareme-dhonoraires-prix-fictifs[/url]