



Signature de compromis

Par FANNY

Bonjour,

Je suis mandataire immobilier et suis en charge de la vente d'une maison.
Une cliente m'a contactée pour la visiter et a fait une offre au prix. Cette cliente est venue avec une amie (qui est en fait agent immobilier:détenteur de la carte T).
Je précise que mes cleints vendeurs divorcent et tout est bon pour embêter l'autre, donc la venderesse me met le pression pour vendre très vite sinon elle rompt le mandat de vente.
Ma concurrente, et amie de ma cliente, m'a donc proposé de signer ce compromis de vente afin d'aller vite, dans l'intérêt de tous.
Ma question est la suivante: en tant que mandataire d'un réseau, j'ai l'habitude de faire signer les compromis de vente via un notaire. Dans ce cas précis, c'est l'agent immobilier qui le signe. Est ce possible pour moi? Pourrai-je prétendre à mes honoraires?
Merci pour votre réponse.

Par AGeorges

Bonjour Fanny,

Tout agent immobilier est supposé disposer des connaissances juridiques nécessaire à la rédaction d'un compromis. Passer par un notaire n'est pas obligatoire, mais il faut bien vérifier tout !

Dans le cas que vous exposez, s'agissant probablement d'un bien de couple en train de divorcer, vous ne pouviez accepter un mandat de vente que s'il est cosigné par les 'deux' propriétaires. Est-ce bien le cas ?

Maintenant, un compromis se signe entre un acheteur et un vendeur.
Et donc, si vous signez, ce serait soit au titre de l'acheteur soit à celui des "deux vendeurs" et pour cela, il vous faudrait un mandat explicite.
Un mandat de vente seul ne vous permet pas de signer le compromis en lieu et place des vendeurs.

Mais si la 'venderesse' est pressée et que le futur ex-époux est d'accord, alors demandez leur un mandat conjoint et vous pouvez alors signer le compromis à leur place.

Vous ne dites d'ailleurs pas qui votre collègue vous a suggéré de remplacer en signant à sa place, l'acheteuse ou les vendeurs.

C'est ma vision de votre situation.

Par Isadore

Bonjour,

Puisque c'est vous qui avez amené l'acheteuse, vous avez droit à votre rémunération, même si la transaction se fait sans vous (et même si le mandat est rompu), sauf clause contraire. Veillez à garder les preuves que vous avez interagi avec cette acheteuse.

Il vous est interdit de rédiger le compromis, mais rien ne s'oppose à ce qu'un agent immobilier tiers le fasse. Vérifiez quand même que c'est autorisé par la politique de votre entreprise.

Je vous conseille d'informer par écrit vos clients que dans le cadre de cette transaction, le séquestre éventuel sera remis à l'amie de l'acheteuse. Et souligner que la personne qui va rédiger le compromis sera une proche de l'acheteuse. Bref, ils vont devoir faire confiance à une personne ayant des devoirs très limités à leur égard.

Par AGeorges

Re,

J'ai oublié de compléter un paragraphe traitant du besoin de rédaction du compromis par un Agent immobilier, ce que vous n'êtes pas. Si vous êtes dans un réseau, vous devez bien avoir une agence derrière vous. Sinon, référez-vous à ce qu'a dit Isadore.