Immobilier: Mandat et bon de visite

Par **pnezou**, le **03/07/2006** à **13:12**

Bonjour,

je souhaiterai éclaicir une situation de "conflit" avec une agence immobilière à propos de "bon de visite" et "mandat".

J'explique la situation:

J'ai une maison à vendre. Une agence A vient à mon domicile pour me proposer ses services pour la vente. Nous signons un mandat non exclusif avec celle-ci le 17/06 (prix : 175000 euros net pour le vendeur). Nous recevons le double du mandat quelques jours plus tard par le courrier. Ensuite une agence B vient à mon domicile le 28/06. Nous signons de même un mandat non exclusif avec celle-ci (prix : 174000 euros net pour le vendeur).. A ce jour (01/07), nous n'avons pas reçu le double du mandat à notre domicile par courrier.

Le 30/06, l'agence B fait une visite de la maison dans l'après-midi. Elle fait signer un bon de visite à cette cliente. Puis elle m'envoie un télégramme vocal pour me signifier que cette cliente est très intéressée, mais ne me donne aucune indication de prix. Le commercial de cette agence B nous rappelle vers 18h00 pour signifier que cette cliente a donné un accord vocal pour le mandat spécifié.

A 19h00, cette même cliente revient avec une autre agence , en l'occurrence l'agence A, pour visiter la même maison sans le savoir avant de la visiter. A la fin de la visite, avec le concours de l'agence A, cette cliente signe un bon de visite avec l'agence A et me fait une offre écrite que je contre-signe. Pour moi, le prix net vendeur est le même, mais la cliente paie moins de frais d'agence avec l'agence A. Elle est donc gagnante. Un RDV est pris pour signer le compromis pour jeudi prochain (06/07).

Aujourd'hui je reçois un coup de téléphone de l'agence B me disant qu'elle ne lâchera pas l'affaire et que cela ira devant les tribunaux.

Je suis un peu dans l'embarras et ne sait quoi faire. Pour moi , je n'ai signé aucun acte de vente , ni autre papier avec l'agence B. Le seul problème serait le bon de visite signé par la cliente avec cette

agence B.

De plus, il me semble que j'ai un délai de rétractation de 7 jours
pour le mandat signé à domicile avec l'agence B et que je n'ai
d'ailleurs toujours pas reçu ?

Pouvez-vous m'éclaircir la situation ? Je voudrais savoir ce que je
crains ?

Merci de vos réponses

Patrice

Par **Camille**, le **04/07/2006** à **10:23**

Bonjour,
J'ai bien peur que vous soyez assez mal embarqué.
Vous n'êtes d'ailleurs pas tout à fait clair dans vos explications.

[quote="pnezou":2myrvza0]
une agence B vient à mon domicile le 28/06.
[u:2myrvza0]Nous signons de même un mandat non exclusif [/u:2myrvza0]avec celle-ci
...
Pour moi , je n'ai signé aucun acte de vente , [u:2myrvza0]ni autre papier [/u:2myrvza0]avec l'agence B.
[/quote:2myrvza0]
Ben, je ne sais pas ce qu'il vous faut. Vous avez signé un mandat de vente, non ?

[quote="pnezou":2myrvza0]
De plus, il me semble que j'ai un délai de rétractation de 7 jours
pour le mandat signé à domicile avec l'agence B et que je n'ai
d'ailleurs toujours pas reçu ?
[/quote:2myrvza0]
D'où sortez-vous ça ? Vous avez signé un mandat de vente non exclusif. Vous n 'avez rien acheté à cette agence. Ce n'est ni de la vente à domicile ni de la vente par correspondance. En plus, c'est un mandat non exclusif, qui ne vous engage pas à grand-chose. Pourquoi y aurait-il un délai de rétractation ?

[quote="pnezou":2myrvza0]
et que je n'ai d'ailleurs toujours pas reçu ?
[/quote:2myrvza0]
Le fait que vous ne soyez pas en possession d'un double ne change rien. Le contrat prend vigueur dès qu'il est signé des deux parties, qu'elles soient en possession d'un exemplaire ou non.

[quote="pnezou":2myrvza0]
Le 30/06, l'agence B fait une visite de la maison dans l'après-midi.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Elle fait signer un bon de visite à cette cliente.

A 19h00, cette même cliente revient avec une autre agence , en
l'occurrence l'agence A, pour visiter la même maison sans le savoir
avant de la visiter. A la fin de la visite, avec le concours de
l'agence A, cette cliente signe un bon de visite avec l'agence A et me
fait une offre écrite que je contre-signe.
[/quote:2myrvza0]
Si vous étiez présent lors des deux visites, vous n'êtes pas clair. Vous auriez dû informer l'accompagnateur que cette dame avait déjà visité avec une autre agence (a fortiori si l'agence B vous avait déjà signalé que la dame avait signifié son accord).
La dame n'est pas claire non plus. Normalement, dès qu'elle s'est rendue compte qu'elle allait visiter le même bien une deuxième fois, elle aurait dû en informer son accompagnateur.

[quote="pnezou":2myrvza0]
Aujourd'hui je reçois un coup de téléphone de l'agence B me disant
qu'elle ne lâchera pas l'affaire et que cela ira devant les tribunaux.
[/quote:2myrvza0]
Comment cette agence sait-elle que l'agence A n'est passée qu'après elle ?

[quote="pnezou":2myrvza0]
Le seul problème serait le bon de visite signé par la cliente avec cette
agence B.
[/quote:2myrvza0]
Comme vous dites, c'est le seul problème mais c'est LE problème. Avec les dates et les heures de visite, elle avait priorité sur l'agence B.

Votre seule chance, c'est que

- les promesses de l'agence B n'aient été que verbales. Mais, avec le jeu des délais très courts, vous auriez dû lui laisser le temps de concrétiser la vente avant de donner votre accord à l'agence A.

Un peu plus malhonnêtement :
- que vous n'ayez pas été présent lors de la visite de cette agence.
Et remettre en cause cette date de visite ("Qui me prouve que vous n'avez pas antidaté... ")

Encore beaucoup plus malhonnêtement :
- S'arranger avec la cliente et l'agence A pour antidater la visite... Mais, là...

Au fait, que vous dit l'agence A (qui doit être bien placée pour connaître la jurisprudence dans le domaine) ?

Par **leelouz**, le **04/07/2006** à **10:57**

voila un petit topo qui t'aideras je pense

LOGEMENT : ACHAT

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Vous refusez de verser la commission que vous réclame une agence immobilière

Vous recherchez un appartement et vous avez contacté plusieurs agences et signé un mandat de recherche sans exclusivité. L'une d'entre elles vous a fait visiter sommairement un logement. Continuant les recherches, vous êtes tombé(e) par hasard sur le même appartement proposé par une autre agence. La transaction s'est finalement conclue avec cette dernière. La première agence vous réclame des honoraires prétextant qu'elle a été la première à vous faire visiter le logement.
Lorsque le client signe un mandat simple avec une agence, c'est qu'il se réserve la possibilité de chercher de son côté et de solliciter d'autres agences pour se donner plus de chance de trouver rapidement. Seule l'agence qui a réussi l'affaire peut obtenir une rémunération.

model de la lettre:::

Monsieur,

J'ai reçu hier votre lettre recommandée me réclamant le montant de la commission prévue dans le mandat que je vous ai donné. Vous me reprochez d'avoir contracté par l'intermédiaire d'une autre agence alors que vous m'aviez fait visiter les lieux avant cette agence concurrente.

Après ma visite des lieux, j'ai trouvé le prix excessif et j'ai fait une offre à la baisse. Votre employé(e) n'a accompli aucune diligence ou intervention pour parvenir à un rapprochement entre nous. C'est par hasard que je suis retombé(e) sur cet appartement que j'ai visité par l'intermédiaire d'une autre agence.

En l'absence de mandat exclusif, je n'ai commis aucun abus à conclure l'affaire avec l'agence concurrente qui a su trouver les bases de notre accord.

Veuillez agréer, Monsieur (Madame), l'expression de ma considération distinguée.

(signature)

Lorsqu'un acheteur donne à plusieurs agences un mandat non exclusif de recherche, il n'est tenu de payer une rémunération qu'à celle par l'entremise de laquelle l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, et cela même si l'affaire lui avait été précédemment présentée par un autre agent immobilier. Toutefois, ce dernier pourrait prétendre à l'attribution de dommages et intérêts en prouvant une faute de son client qui, par un abus de sa part, et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de la vente.
Il en va de même pour les mandats signés par le propriétaire d'un bien à vendre.

Par **leelouz**, le **04/07/2006** à **11:00**

je pense que ça s'applique dans les deux sens (acheteur ou vebdeur) je continue les recherches pour etre certaine!!!!

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

:lol:

Image not found or type unknown

Par **leelouz**, le **04/07/2006** à **11:03**

Lorsqu'un même bien a été présenté à un acquéreur potentiel par plusieurs agents immobiliers, seul celui qui a effectivement réalisé la transaction peut prétendre à la commission.

Quand un vendeur donne un mandat non exclusif à plusieurs agents immobiliers, il arrive que certains professionnels réclament à l'acquéreur (ou au vendeur, selon le cas) le paiement de la commission pour avoir simplement fait visiter les lieux, alors que la vente a été conclue par un autre agent immobilier.

-Plusieurs cas de figure

Le « bon de visite » que font souvent signer à l'acquéreur les agents immobiliers après la visite du logement ne peut à lui seul justifier une demande de rémunération.

-1° : L'agent immobilier a trouvé l'acheteur, lui a fait visiter le logement et a conclu définitivement l'affaire avec lui : l'acquéreur doit lui verser le montant de la commission prévue pour les services rendus.

-2° : L'agent immobilier a fait visiter le logement, a entrepris de négocier le prix d'acquisition avec le client, mais la transaction a été conclue par un autre professionnel. Aucune rémunération n'est due au premier agent immobilier, même s'il a entamé les négociations. La commission est versée au professionnel qui a conclu l'affaire.

-3° : Le vendeur traite directement avec un acquéreur présenté par l'agence immobilière : l'opération est considérée comme conclue par l'intermédiaire de l'agent immobilier, qui percevra sa commission.

-4° : Le vendeur a refusé par écrit une baisse du prix à un premier agent immobilier ayant fait visiter le logement, mais a accepté une diminution du prix lors de négociations avec un autre agent immobilier, qui a emporté l'affaire. Le vendeur peut se voir contraint de verser des dommages et intérêts au premier agent immobilier, qui devra cependant apporter la preuve qu'il a été victime d'un comportement qui ne lui a pas permis de réaliser la vente. Les tribunaux fixeront le montant de l'indemnité à verser à l'agent immobilier.

Par **Camille**, le **04/07/2006** à **11:56**

Bonjour,
Très intéressant, mais là
[quote="leelouz":1rar0q73]
Après ma visite des lieux, j'ai trouvé le prix excessif et j'ai fait une offre à la baisse. Votre

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

employé(e) n'a accompli aucune diligence ou intervention pour parvenir à un rapprochement entre nous. C'est par hasard que je suis retombé(e) sur cet appartement que j'ai visité par l'intermédiaire d'une autre agence.
[/quote:1rar0q73]
on invoque une faute de l'agence, ce qui n'est (a priori) pas le cas de l'agence B pour Patrice.

Par **Camille**, le **04/07/2006** à **11:59**

[quote="leelouz":1b2z41y9]je pense que ça s'applique dans les deux sens (acheteur ou vendeur) je continue les recherches pour etre certaine!!!!
:lol:

Image not found or type unknown [/quote:1b2z41y9]

A vue de nez, à mon avis, oui. Peu importe qui paie la commission, le vendeur ou l'acheteur, peu importe qu'il s'agisse d'un mandat de vente ou d'un mandat de recherche. A priori, les règles sont les mêmes parce que basées sur les mêmes fondements juridiques.

Par **Camille**, le **04/07/2006** à **12:06**

Re-,

Ce qui me chagrine un peu, c'est que, à part peut-être le cas n°3, on constate que la date du bon de visite n'aurait, en fait, aucune importance, puisque les solutions supposent que d'autres actions aient été entreprises à la suite de ladite visite.
De toute façon, Patrice peut toujours pondre une belle lettre (LRAR, bien sûr) à l'agence en reprenant tous ces arguments. Après tout, une agence n'est pas la seule à avoir "le droit" de tenter d'intimider ses clients...
(mais, dans un premier temps, j'éviterais d'aller sur le terrain de la non conformité du mandat et, par contre, d'insister sur le côté non exclusif).

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés