



Bien en mandat dans plusieurs agences immobilières

Par Visiteur

Bonjour, je suis à la recherche d'un bien immobilier à l'achat. Je viens de trouver le bien idéal en le visitant avec une agence immobilière en mandat simple. J'ai découvert que 4 agences proposent ce même bien mais à des prix différents. En me rapprochant des agences concernées, je découvre que les commissions d'agence vont du simple au quintuple, de 6 500 ? à 25 000 ?. J'ai donc visité ce même bien avec les 3 autres agences, j'ai signé chez 3 agences un bon de visite. La moins chère se refuse à faire signer un bon de visite. J'ai pu rencontrer à plusieurs reprises le propriétaire qui comprend que le montant d'au moins 3 commissions sur 4 compromet la vente de sa maison. Ce dernier a signé 4 mandats non exclusif mais pour 3 des mandats, il a signé des mandats comportant la clause suivante : "Pendant le cours du présent mandat et de ses renouvellements ainsi que dans les 12 mois suivant l'expiration ou la résiliation de celui-ci, le mandant s'interdit de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire avec un acheteur à qui le bien aurait été présenté par le mandataire ou un mandataire substitué. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aura droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandat d'un montant égal à celui de la rémunération TTC du mandataire prévue au présent contrat". J'ai l'intention de faire une proposition au vendeur par l'intermédiaire de l'agence qui me propose les honoraires les plus bas, la même qui refuse de faire signer des bons de visite à ses clients, la seule qui n'a pas cette clause que je considère abusive. Le vendeur craint que la 1ère agence bloque la transaction par une procédure longue et couteuse.

ma question : puis je faire une proposition à l'agence de mon choix sans craindre des représailles pour le vendeur et pour moi-même ?
Merci, cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai l'intention de faire une proposition au vendeur par l'intermédiaire de l'agence qui me propose les honoraires les plus bas, la même qui refuse de faire signer des bons de visite à ses clients, la seule qui n'a pas cette clause que je considère abusive. Le vendeur craint que la 1ère agence bloque la transaction par une procédure longue et couteuse.

ma question : puis je faire une proposition à l'agence de mon choix sans craindre des représailles pour le vendeur et pour moi-même ?

A priori oui, sans aucun problème.

En effet, dans l'hypothèse où un acquéreur visite successivement le bien par le biais de plusieurs agences, il est classiquement admis que la commission est due à celui des deux agents par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et cela même si l'acquéreur avait visité en premier lieu le bien vendu par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier.

En effet, votre volonté est ici claire et non équivoque: Il ne s'agit pas d'évincer le droit à commission de l'agence évincé, mais de choisir, suivant des critères objectifs, l'agence qui sera amené à traiter de l'affaire.

En cette hypothèse, à partir du moment où vous passez bien par un agence et que vous ne concluez pas directement avec le propriétaire, et compte tenu du fait qu'il n'y a pas eu violation du principe de loyauté (les choses étant clairement posées à l'origine), alors vous pouvez effectivement choisir l'agence la moins onéreuse.

Très cordialement.