



Droit de suite sur acquéreurs présentés avant résiliation mandat

Par Neige

Bonjour, j'ai présenté le bien pour lequel j'étais en exclusivité à des acquéreurs potentiels, avant la résiliation du mandat. Ils reviennent vers moi juste un mois après la résiliation du mandat (mon contrat stipule expressément que j'ai un droit de suite sur mes clients) pour revoir la maison et envisager une offre d'achat. Hors depuis, un mandat exclusif a été donné à une autre agence qui veut m'obliger à traiter via son intermédiaire et veut revoir mes honoraires. En a-t-elle le droit ? (par ailleurs, j'ajoute que ses honoraires sont le double des miens, qui plus est charge vendeurs, alors que les miens étaient charge acquéreurs : si je suis contrainte de traiter avec elle, les vendeurs verront leur net vendeur baisser de 10000? et mes acquéreurs potentiels paieront plus de droit de mutation). S'il vous est possible de me répondre rapidement, je vous en serai très reconnaissante car ma revisite doit avoir lieu samedi matin et les vendeurs ne savent plus s'ils peuvent m'y autoriser sans la présence de l'autre agence. Vous remerciant par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est le mandat que vous avez signé avec le vendeur qui s'applique, il a des effets même après sa fin.

Vous avez le droit d'exiger votre commission si le bien est vendu par un autre intermédiaire à un des clients que vous aviez présenté, et ceci pendant la durée prévue au delà de la fin du mandat.

Vous n'avez même pas à traiter avec l'autre agence, ni à vous déplacer hors mandat.

Par Neige

Excusez-moi : la question n'est pas de savoir si je peux exiger mes honoraires mais de savoir si je peux effectuer la revisite avec mes clients sans la présence de l'autre agence, et traiter directement la vente (sans passer par l'autre agence).

Vous remerciant par avance,
Bien à vous

Par Neige

Pardon, je reformule ma dernière question (pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté) : pouvez-vous me confirmer que je peux effectuer la revisite avec mes clients sans la présence de l'autre agence, puis gérer la suite de la vente si j'obtiens une offre d'achat de leur part (toujours sans passer par l'agence). Cette question est importante car l'autre agence tente d'intimider les vendeurs en les menaçant de poursuite s'il me laisse seule faire la revisite avec mes clients. Du coup, ils hésitent à me faire confiance.

Vous remerciant par avance,
Bien à vous

Par yapasdequoi

Non : sans mandat vous ne pouvez pas faire de visite. D'ailleurs vous ne devriez plus avoir les clés !

Par Neige

Je comprends.
Donc en résumé, je peux faire la revisite avec mes clients mais accompagnée de l'autre agence.
En revanche, l'autre agence doit respecter les honoraires que j'avais dans mon mandat.

Merci pour la rapidité de votre réponse.

Bien à vous

Par yapasdequoi

Je reformule :

Vous visitez uniquement si vous y êtes "invité" formellement soit par le candidat acquéreur, soit par l'agence mandataire, soit par le vendeur.

Il n'y a aucun intérêt à cette visite sauf à embrouiller quelqu'un ?

Ce n'est pas l'autre agence qui vous versera vos honoraires. C'est le vendeur ! Ou plutôt le notaire chargé de la vente. Et vous n'avez RIEN à faire pour y avoir droit, uniquement faire valoir le bon de visite signé de ces clients et votre mandat.

Par Neige

Merci beaucoup, tant pour les précisions apportées, que pour la réactivité de vos réponses.

Bien à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas très clair. Etes-vous agent immobilier titulaire d'une carte professionnelle « transaction » ou êtes-vous agent commercial ?

Quoiqu'il en soit,

- l'agence A avait un mandat exclusif, elle a présenté des acheteurs potentiels aux vendeurs et leur a fait visiter le bien à vendre ;
- les vendeurs ont résilié le mandant après cette présentation ;
- les vendeurs ont donné ensuite un autre mandat exclusif à l'agence B.

Que les honoraires de l'intermédiaire soient à la charge du vendeur ou de l'acheteur, le mandat ne lie que les vendeurs et l'agent immobilier. Les vendeurs étant seuls engagés, ils sont responsables du paiement des honoraires à l'égard de l'intermédiaire. L'acheteur n'est engagé envers l'intermédiaire qu'à partir du moment où il a consenti au paiement des honoraires et où l'intermédiaire en a pris acte.

Le mandat étant exclusif, l'agence A a droit aux honoraires convenus aux termes du mandat si une vente est conclue dans un certain délai, généralement un an à compter de la présentation, avec des personnes qu'elle a présentées aux vendeurs.

Il est possible que l'agence B puisse prétendre elle aussi à des honoraires si elle prouve que son intervention a été déterminante dans la conclusion de la vente mais cela ne fait pas perdre ses droits à l'agence A, le mandat de celle-ci étant exclusif. Il en irait autrement si ce mandat n'avait pas été exclusif.

L'agence B n'a pas à s'immiscer dans les rapports que vous entretenez avec les vendeurs.

Je ne crois pas qu'il soit de votre intérêt d'insister pour faire visiter la maison à nouveau parce que cela risquerait de compromettre la vente. Il serait à mon avis préférable de vous contenter de rester informé discrètement de l'évolution de la situation. Si vous apprenez qu'une vente est conclue avec les acheteurs potentiels que vous avez présentés aux vendeurs, vous ferez valoir à ces derniers vos droits à vos honoraires. Ceux-ci se débrouilleront avec la seconde agence. Ce n'est pas votre affaire.

Par Neige

Oups : je ne suis pas certaine de comprendre cette dernière réponse.

Je suis (dans l'exemple) l'agence A (détentriche de la carte de transaction, pas agent commercial), j'avais bien une exclusivité avec les vendeurs (stipulant mon droit de suite sur une durée de un an vis à vis de mes clients) et j'ai bien présenté le bien à plusieurs clients "avant" la résiliation du mandat.

Et, parmi ces clients, un couple vient de revenir vers moi pour revoir la maison en vue d'une offre.

L'agence B, qui a entre temps obtenu une exclusivité, exige de moi de m'accompagner dans cette revisite, veut gérer la suite du dossier (y compris mes acquéreurs, mais en me mettant en copie) et revoit mes honoraires en me proposant 30% des honoraires. Ce qui m'interpelle dans votre réponse, c'est que cette agence B n'a rien de déterminant dans cette affaire, si ce n'est qu'elle a actuellement le mandat exclusif et que je ne l'ai plus. Le dossier est d'ailleurs quasi prêt chez le notaire car j'avais nous avons déjà signé une promesse de vente durant mon mandat, mais les acquéreurs s'étaient rétractés juste après parce qu'ils n'obtenaient pas le taux d'intérêt qu'ils voulaient pour leur prêt... c'est ce qui m'a valu de perdre pour la première fois une vente après une signature de promesse de vente et par là même, mon mandat.

Du coup je ne comprends pas votre réponse quand vous dites que l'agence B n'a pas à s'immiscer dans les rapports que j'entretiens avec les vendeurs...

C'est bien là tout le sujet de ma question : dois-je faire la revisite demandée par mes clients "absolument" avec l'agence B ou puis-je la faire "seule" avec mes clients et suis-je contrainte de traiter avec l'agence B pour la suite si j'obtiens une offre d'achat ?...

Je ne sais plus quoi penser...

Par yapasdequoi

Décidément vous voulez absolument tout compliquer !

Je reformule ce qui est répondu depuis le début et ce que confirme aussi cette dernière réponse qui vous étonne.

1/ Vous n'avez plus de mandat, vous ne visitez plus. (et on espère que vous n'avez pas gardé les clés !).

2/ Si ces clients que vous aviez présentés achètent vous aurez DROIT à vos honoraires qui seront déduits du prix par le NOTAIRE (même si ce n'est pas le même prix que celui que vous aviez négocié)

3/ L'agence B n'a RIEN à exiger de vous. Vous n'avez aucun lien contractuel avec elle.

Si ces réponses ne sont pas claires, consultez un avocat.

Par Neige

Je ne cherchais pas à compliquer la chose, désolée.

Et je vous rassure, je n'ai pas conservé les clés.

J'ai bien compris. Merci pour vos réponses.

Bien cordialement