



Commission agence en ligne

Par question_immo

bonjour

J'ai signé un contrat avec une agence en ligne. L'agence a publié nos informations mais ne nous a pas mis en contact avec des acheteurs. En revanche, nous avons reçu une proposition d'achat au prix de la part d'une personne qui nous a contacté directement. Nous ne savons pas si cette proposition va se concrétiser, mais l'agence, qui n'est pour rien dans cette offre (pas de visite, pas de contact avec l'acheteur potentiel), souhaite que nous réglions sa commission. Le fait est que dans le contrat, il est écrit qu'une transaction entre particuliers donnera lieu au versement de la commission.

Si la vente se faisait, bien que ce soit après la fin du mandat de vente (les 3 mois exclusifs sont révolus la semaine prochaine), est ce que nous serions redevables de cette commission (3500 ?) ?

Merci par avance pour vos avis.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Relisez bien le contrat. La réponse y est.

Par AGeorges

Bonsoir Q-I,

Au regard de votre seconde question, la situation est claire. La fin du mandat ne peut être une limite Valide pour éviter le paiement de la commission. La justice a estimé le délai supplémentaire à deux ans.
Ce serait trop facile de ne pas récompenser le travail de l'agent immobilier en se contentant d'attendre l'expiration du mandat ou en l'annulant dès que l'on a trouvé un acheteur.

La première question est plus délicate. Surtout pour une agence en ligne. Rien ne prouve que le voisin ou la relation d'un voisin qui vous a contacté n'a pas eu l'information via le site de la première agence. Bien sûr, normalement, un site ne donne pas les adresses et se limite à décrire l'offre. Mais il peut suffire d'une photo et d'un voisin qui reconnaît votre maison voire d'un intermédiaire Un peu tricheur ...

Il faut donc analyser de plus près la clause du contrat et sa valeur "une transaction entre particuliers donnera lieu au versement de la commission".

Ces "particuliers" sont-ils uniquement ceux qui vous ont été présentés par cette Agence ou pas.

Pour l'instant, je n'ai rien trouvé de concluant dans les textes ...

Par question_immo

Merci pour vos réponses.

Pour votre 1er point il faut je crois prouver que l'agence a quoique ce soit à voir avec la démarche de l'acheteur (bon de visite ou échange par mail). Or il n'y a rien du tout, et pour cause. S'ils avaient eu quoique ce soit à voir dans la vente je ne me poserais pas la question de la rémunération mais en l'état j'hésite.

Et pour répondre à votre question, la notion de "particulier" n'est pas précisée.

Et si je les informe que la proposition d'achat (actuellement ce n'est qu'une offre, la banque doit encore étudier le dossier) n'est finalement pas validée par la banque de l'acheteur?

Par AGeorges

Bonsoir Q_I,

Voyez-vous, quand vous dites

nous avons reçu une proposition d'achat au prix

Je serai tenté de répondre : Quel prix ? celui qui a été publié par l'agence ? Comment votre interlocuteur pouvait-il connaître ce prix si l'information ne venait pas de l'agence en ligne ?

Au niveau du mot 'particulier', si le contrat n'est pas plus précis, un juge peut considérer qu'il s'agit de tout type de particulier, inclus ceux qui ne vous ont PAS été présentés par l'Agence. Cette clause se comprend car si vous passiez par une autre agence, l'information ne serait pas secrète. Il reste à voir si elle est acceptable, ce sur quoi je ne peux me prononcer pour l'instant.

Pour votre nouvelle question, dans tous les cas, régler la commission de l'Agence ne peut se faire qu'une fois l'acte authentique signé. L'agence en ligne ne pourra donc rien réclamer avant.

Et, désolé, mais si 'particulier' doit bien être pris comme un terme générique, vous restez engagé pour deux ans avec cette Agence.

Par question_immo

Merci pour votre avis.

Nous avons communiqué nous meme le prix à nos potentiels acheteurs.

Si cette vente ne se fait pas avec les acheteurs dont il est question, nous mettrons fin au mandat de l'agence, et j'espere que nous ne pourrions pas être tenus pendant 2 ans de payer une commission, quand meme ?!

Par yapasdequoi

Avez-vous bien lu le contrat ?

Si c'est un mandat exclusif, que l'agence ait ou pas fourni un quelconque service ou rien du tout, vous devez payer sa commission.

Et la durée de cet engagement est inscrit sur le contrat, elle peut être bien plus longue que le contrat lui-même.

Si vous inventez la réponse qui vous convient... vous risquez d'être déçu.

Par AGeorges

Re,

et j'espère que nous ne pourrions pas être tenus pendant 2 ans de payer une commission, quand même ?!

Vous avez signé un contrat qui vous engage. L'idéal aurait été de bien lire ce qui est, en général, inscrit en petit au dos et de faire préciser par écrit ce que signifiait exactement le terme 'particulier'.

Vous ne l'avez pas fait, vous avez donc pris un risque. Je ne peux que vous répéter que, pour l'instant, je ne sais pas si ce risque est réel ou pas.

Si d'autres intervenants de ce forum peuvent répondre ?

Pour l'instant, il me semble que Yapasdequoi a précisé que la réponse était dans votre contrat avec l'Agence.

Par question_immo

Dans le contrat il est stipulé

"la rémunération sera due, dans un délai de un an après expiration du contrat si l'acquéreur a eu un contact quelconque avec IMMO-POP pendant la période contractuelle."

or ici il n'y a eu aucun contact.

Merci pour la bonne idée sur la lecture plus attentive du contrat.

Par AGeorges

Merci d'avoir fourni cette précision.

Il reste à voir ce que signifie "aucun contact".

Savez-vous que, dans un cadre normal de particulier, pas forcément au fait des détails de la technologie, il est possible de retrouver si ce particulier a consulté un site internet spécifique ?

Disons donc que, sur la certitude bien validée que ce "aucun contact" ne pourra être contredit, alors vous pouvez indiquer à l'Agence qu'elle n'a pas droit à sa commission sur la base de cette clause.

Par question_immo

C'est vrai, mais vu les efforts qu'ils font pour obtenir le nom de l'acheteur, et vu le nombre de vues de l'appartement, je leur souhaite du courage si ils élargissent à ce point leur définition.
Bon week-end.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les honoraires ne sont dus à l'intermédiaire que lorsque la vente a été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties, en pratique un compromis de vente : article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970. La vente est effectivement conclue lorsque les conditions suspensives stipulées dans le compromis sont réalisées : article 74 du décret 72-678 du 20 juillet 1972.

Lorsqu'un mandat exclusif a été donné à un intermédiaire, celui-ci a droit à rémunération :

- s'il a présenté l'acheteur au vendeur alors que le mandat était en cours de validité ou
- si la vente à un acheteur qu'il n'a pas présenté au vendeur est effectivement conclue (donc après réalisation des conditions suspensives) alors que le mandat était en cours de validité.

Pour n'être pas tenu de payer une commission à l'intermédiaire si vous vendez à la personne qu'il ne vous a pas présentée, il faudrait que vous mettiez fin au mandat exclusif et fassiez en sorte que la vente ne soit définitivement conclue qu'après la fin du mandat. Après trois mois, vous pouvez résilier le mandat à tout moment avec un délai de préavis de quinze jours.

Il appartient à l'intermédiaire d'apporter la preuve qu'il a présenté l'acheteur au vendeur. La preuve est le plus souvent constituée par un bon de visite signé de l'acheteur.

Par Nihilscio

Précision sur la notion de présentation par l'intermédiaire.

une transaction entre particuliers donnera lieu au versement de la commission.

Cela signifie qu'une vente conclue même sans l'intervention de l'intermédiaire donnera lieu à rémunération de l'intermédiaire. Il n'y a aucune ambiguïté.

Mais cela ne peut s'appliquer que si la vente a été conclue et les conditions suspensives réalisées alors que le mandat était valide.

Il n'y a intervention de l'intermédiaire que s'il y a eu tout d'abord un contact entre l'intermédiaire et l'acheteur et ensuite présentation de l'acheteur au vendeur. Même si l'intermédiaire peut prouver que l'acheteur a trouvé le bien vendu grâce à la consultation de son site internet, en relevant l'adresse IP de ceux qui consultent le site par exemple, s'il n' a pas eu préalablement un échange quelconque avec l'acheteur, l'intermédiaire ne peut prétendre avoir mis en relation l'acheteur et le vendeur. Des petits malins peuvent faire une recherche sur internet et tenter d'identifier les biens. C'est le risque. Les agents immobiliers le savent et prennent certaines précautions pour que l'identification ne soit pas facile, en n'affichant que des photos prise côté cour ou jardin par exemple.

Il est en pratique très difficile à l'intermédiaire, pour ne pas dire impossible, de prouver qu'il a présenté un acheteur au vendeur s'il n'a pas fait signer un bon de visite à l'acheteur.

Par question_immo

Merci Nihilscio c'est une confirmation du raisonnement qui m'arrange :)
J'ai mis fin au mandat bien sur, et si il y a vente elle aura lieu bien plus tard que la fin du mandat.
Merci à vous et au forum pour vos réflexions et vos réponses.