



Frais d'agence à payer juste à cause d'un appel téléphonique

Par Fleur84

Bonjour,

L'acheteur de ma maison a un jour appelé l'agence immobilière avec laquelle j'ai un mandat non exclusif, je précise que l'agent n'a donné aucune information sur mon bien et ils n'ont jamais eu de contact physique.

L'agent m'a informé par mail que cette personne a appelé pour avoir des infos et m'a demandé de rediriger cette personne vers l'agence si elle me contactait par elle-même.

Quelques mois après j'ai la visite de cette personne en direct qui me fait une proposition que j'ai accepté, le compromis est signé.

Mais l'agence m'envoie une mise en demeure pour inclure les frais d'agence car il est écrit sur le mandat que je ne dois pas vendre à une personne que l'agence m'aurait "présentée".

En fait, tout se joue sur ce mot "présentée" car l'agence n'a eu qu'un contact téléphonique avec cette personne qui n'a abouti à rien car l'agence ne voulait pas donner d'information sur notre bien.

Quels sont les risques pour moi vendeur? est-ce que je dois payer les frais juste sur un coup de téléphone?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il semble bien que l'agence a servi d'intermédiaire pour vous mettre en relation.

Même si l'appel téléphonique ne laisse pas de trace, le mail est un commencement de preuve de son action.

Dans ce cas, elle est fondée à réclamer sa commission.

Posez la question à votre notaire qui a l'habitude de ce genre de situation.

Au pire, l'agence saisira la justice et vous pourriez être obligé non seulement de payer la commission, mais aussi ses frais de justice.

Par Fleur84

Merci de votre réponse

L'acheteuse a eu nos coordonnées sur un autre site, de plus nous apprenons tout ça après la signature du compromis, nous ne pouvons plus revenir en arrière et inclure le montant des frais d'agence !

Par UnNotairedelOuest

Chère Fleur84

Ce sera à l'agence de prouver devant le Tribunal qu'elle vous a mis en relation. Elle n'y arrivera pas donc elle peut râler tout ce qu'elle veut cela ne changera rien.

La mise en relation ne vient pas de l'agence.

Ne soyez pas inquiet.

Continuez votre vente.

Joyeux Noël

Par franc

Bonjour ,

Certes c'est léger de la part de l'agence si elle a donné l'adresse du bien . Sinon c'est à elle de prouver que son

intervention a été décisive.

En général une fiche de visite est signée .

Le fait qu'il n'y ait pas exclusivité vous laissait effectivement le droit de vendre seul .

A votre place je réfuterai l'appel téléphonique dont vous ne savez pas le contenu . Quelle date ? etc ...

L'acquéreur de même ne doit pas le reconnaître .

C'est à l'agence de prouver son intervention déterminante .

Cependant , c'est une question de fait et vu le peu de diligence de l'agence voyez avec elle une négociation à l'amiable pour éviter un procès et surtout le coût et les soucis.

Devant le Juge si vous et l'acquéreur confirmez ce contact , nul doute que le Juge considèrera que l'agence est intervenue de fait dans la présentation du bien et que vous avez essayé de détourner vos obligations de versement d'honoraires

En règle générale le juge exige une fiche de visite pour accréditer la revendication de l'agent .

Mais bien entendu tous les cas sont différents et les aléas judiciaires ne permettent pas d'anticiper la décision .

Tout est une question de faits appréciés par le pour le juge .

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Telle que décrite, la situation n'est pas très favorable pour vous, même si l'acheteuse a eu vos coordonnées sur un autre site. Elle avait préalablement eu un contact avec l'agence.

Quels sont les risques pour moi vendeur?

Si vous refusez de payer les frais d'agence, l'agence pourrait EVENTUELLEMENT engager une procédure judiciaire.

Si les juges lui donnent raison, vous pourriez être condamnée au paiement des frais d'agence et à payer les frais de justice engendrés par la procédure.

Par franc

Bonjour ,

Question : Comment était rédigé le mandat non exclusif avec l'agence ?

-Frais d'agence à la charge du vendeur ?

- Ou frais non compris dans le prix ?

Même en admettant que vous n'étiez pas au courant du contact entre l'acquéreur et l'agence , il semble bien qu'un lien même ténu a été établi entre l'acheteuse et vous via l'agence

En cas de procès le Juge ne sera pas dupe et sera mal disposé à votre rencontre si vous réfutez cet appel téléphonique , mais avec votre avocat vous répliquerez en contestant sur le fondement de l'absence de preuve .

L'agence de même comme vous sait le problème des aléas judiciaires .

Dans un 1er temps faites le mort et attendez , et si l'agence persiste elle doit avant assignation au Tribunal faire la preuve de la tentative de règlement amiable (c'est un principe de validité de l'assignation)

En effet si l'agence assigne sans prouver une tentative amiable , l'assignation sera irrecevable

Voyez pour une entente amiable à ce moment là (moi ; c'est ce que je ferais sauf à avoir des arguments très solides.)

Si pas d'entente , alors procès , avec avocat et durée estimée de un an à 2 ans avant jugement en fonction des reports et seul le juge décidera et personne ne peut anticiper sa décision.