



Litiges avec agence immobilière

Par Visiteur

Bonjour,
le contexte :

J'ai signé avec une agence immobilière un contrat d'exclusivité pour la vente de ma maison en avril 2007. S'agissant d'une connaissance, il nous a remis un courrier d'annulation de mandat le même jour que je n'avais qu'à lui retourner si je souhaitais mettre fin au mandat. J'ai donc reçu plusieurs propositions d'acquéreurs, dont j'ignorais l'état civil, qui étaient très inférieures au prix de vente affiché. J'ai donc refusé les transactions.

Au bout d'une année, je décide de lui transmettre la copie de ce courrier, en envoi postal simple. J'ai pris soin au préalable de l'informer par mail de mon souhait de mettre fin au mandat en indiquant que le courrier lui serait adressé dans la semaine qui suit. Dans les 8 jours, les panneaux apposés par l'agence sur ma maison ont été retirés. Un mois plus tard je décide, en dernier recours la solution de vente entre particulier et passe donc une annonce. J'ai eu plusieurs propositions tout à fait en phase avec le prix de vente et ai trouvé par ce biais un acheteur. Cette personne avait semblé l'avoir visité la maison par l'intermédiaire de l'agence en septembre 07. Aucun bon de visite n'avait été signé par ces personnes. Nous décidons de signer un compromis de vente en étant persuadé qu'aucun engagement vis à vis de l'agence ne courrait tant pour l'acheteur que le vendeur. Nous recevons ce jour un courrier recommandé de l'agence qui s'étonne d'avoir appris qu'un compromis avait été signé alors que nous étions toujours liés par un contrat et nous met en demeure de faire un avenant au compromis pour y intégrer les frais d'agence avec la menace d'intenter une action en justice afin d'obtenir le versement de ses honoraires et indemnités diverses pour préjudice. Les acheteurs ont reçu le même courrier où il est précisé que sans avenant au compromis ils seront redevables à l'agence de 10% du montant de la transaction au titre de dommages et intérêts.

Faut-il faire une réponse à ce courrier et quels sont les risques réellement encourus pour l'acheteur comme le vendeur sachant que les acheteurs n'ont pas signé de bon de visite et que pour les vendeurs il n'y a plus d'obligations vis à vis de l'agence?

Merci de votre réponse

Par Visiteur

Bonjour.

Le problème dans votre histoire tient au fait que vous ne pourrez que difficilement prouver que vous avez mis fin au mandat. Sans lettre recommandée AR, cela semble en effet très délicat.

Dans tous les cas, l'acheteur ne risque rien. En réalité, c'est le vendeur qui risque tout.

Quand bien même il n'y a pas de bon de visite, le fait que le mandat soit exclusif suffit à demander au vendeur des dommages et intérêts en cas de vente.

Par Visiteur

Il semble néanmoins que la fin de mandat ait été prise en compte du fait du retrait par l'agence de l'ensemble des panneaux.

Le courriel de résiliation que j'ai adressé à l'agence a-t-il une valeur dans cette résiliation ?

Par Visiteur

Bonjour.

ça peut se plaider devant un tribunal. Ceci dit, ce n'est pas parce que l'agence enlève la maison des panneaux que le mandat a nécessairement pris fin.

Quant au courriel, même problème que la lettre simple à mon avis.

Par Visiteur

Merci de ces éléments