



Agent immobilier Tentative intimidation ou risque

Par **mangin**, le **26/03/2014** à **17:30**

Bonjour, rnNous avons mis en vente notre maison le 28 février chez une agence, en mandat sans exclusivité.rnNous avons été contacté par des particuliers qui étaient fortement intéressés. Après une visite des lieux et deux contre visite, nous nous mettons d'accord sur le prix.rnLe 15 mars, les acheteurs potentiels nous font une proposition écrite que nous acceptons. RDV pris chez le notaire pour signature début Avril.rnLe 19-03, courrier avec AR a l'agence l'informant que nous réilions le mandat suite à la siganture d'une promesse de vente et en indiquant les coordonnées des acquereurs.rnrnNous recevons quelques jours après un courrier AR de l'agence, nous informant qu'elle aurait donné des information sur le bien (adresse, prix et descriptif) aux acquereur et nous demande de ne pas traiter directement avec eux, au risque de poursuite judiciaire.rnrnOnt ils le droit de nous interdire de traiter avec des acheteurs potentiels sous prétexte qu'ils auraient pris connaissance de la vente du bien via l'agence? Ou doivent ils, pour pretendre à une commission avoir fait visiter et avoir fait rencontrer acheteur et vendeur?rnrnLes acheteurs ne souhaitent pas passer par l'agence car paiement de frais d'agence.rnNous voulons vendre rapidement sans risque.rnrnEn complément, l'agent nous met sur son courrier une clause du mandat rn"dans le cas ou le mandant accpete de traiter avec un acquerreur qui aurait été présenté par le mandataire, même hors de la présence de ce dernier et même après expiration du mandat de vente, la rémunération du mandatare prévu au présent mandat reprendrait son plein effet" rn'l'agent ajoute rn"je vous ai bien averti par mail en date du 19-03 avoir donné des infromations (adresse, prix, descriptif de votre maison à M et Mme xxx demerrant au xxx"

Par **Lag0**, le **27/03/2014** à **07:59**

Bonjour,

Lorsque vous signez un mandat avec une agence, vous vous engagez à ne pas traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence. Cette notion de "présenté par l'agence" est assez vague et si l'agent peut prouver avoir communiqué à l'acheteur les renseignements sur votre maison, cela peut suffire en justice, même s'il n'y a pas eu de visite.

En revanche, la clause du mandat que vous citez est abusive et serait considérée comme non écrite en justice. La cour de cassation s'est prononcée plusieurs fois à ce sujet, l'agence ne peut prétendre à sa rémunération que si elle a mené la vente. Dans le cas où un vendeur traite en direct avec un acheteur présenté par elle, elle doit saisir la justice pour demander des dommages et intérêts (d'une valeur équivalente à la commission prévue), mais elle ne peut prétendre de fait à sa commission !