



Mandat résilié par agent immobilier

Par **chris77777**, le **29/08/2016 à 15:32**

Bonjour,rnrnPour faire simple, j'ai visité une maison avec un agent immobilier qui me plaisait bcp. J'ai signé le bon de visite qu'il convient qui m'engageait à n'acheter la maison que via l'agence immobilière. Mais les négociations avec le propriétaire sont très difficiles (la maison est en vente depuis plus d'un an...). Au point même que l'agent immobilier qui a perdu patience nous a envoyé un mail au propriétaire et à moi même pour lui stipuler la fin immédiate du mandat et qu'il ne veut plus proposer la maison à la vente...rnrnLe propriétaire avait aussi mis une annonce dans une autre agence et sur des sites de particuliers.rnCette maison me plaisait bcp, alors j'ai recontacté le propriétaire pour voir nous pouvions trouvé un terrain d'entente. rnMais j'aimerais savoir dans la mesure où il n'existe plus de mandat, ce que nous risquons de traiter directement tous les deux.rnrnMerci de vos réponses.

Par **Visiteur**, le **29/08/2016 à 17:01**

Bonjour,rnA partir du moment où vous détenez les preuves qu'il n'y a plus de mandat juridiquement viable, vous pouvez entrer en négo directe avec le propriétaire.

Par **chris77777**, le **29/08/2016 à 17:38**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par **morobar**, le **29/08/2016 à 18:59**

Bjr
Hélas non.
Si vous entrez directement en contact avec le propriétaire, vous ignorez par contre combien de temps le mandat réserve la commission de l'agent immobilier.
Celui-ci ne va pas manquer de réclamer cette commission au vendeur, que vous aurez alors soin d'aviser par écrit de la précédente démarche.
Soit vous passez par une autre agence.

Par **chris77777**, le **30/08/2016 à 10:53**

Bonjour
Je ne comprends pas très bien. C'est le vendeur qui est lié au mandat, pas moi ?
Donc c'est le vendeur qui paiera la commission si l'agent venait à la réclamer ?
Pour ma part est-ce que je suis encore engagé vis à vis de l'agent immobilier en ayant seulement signé le bon de visite ? et qu'est-ce que je risque exactement si je conclue la transaction en direct ?
Merci

Par **Lag0**, le **30/08/2016 à 10:56**

Bonjour,
[citation]C'est le vendeur qui est lié au mandat, pas moi ? Donc c'est le vendeur qui paiera la commission si l'agent venait à la réclamer ? [/citation]
En théorie, oui !

Par **chris77777**, le **30/08/2016 à 11:00**

Pour ma part est-ce que je suis encore engagé vis à vis de l'agent immobilier en ayant seulement signé le bon de visite ? et qu'est-ce que je risque exactement si je conclue la transaction en direct ?

Par **morobar**, le **30/08/2016 à 14:15**

Bjr,
Vous risquez ce qui est écrit sur le bon que vous avez signé.
Il faut être clair: l'agence a fourni un travail de publicité, vous a fait visiter le bien en question. Il est donc normal que vous soyez redevable d'une commission.

Par **chris77777**, le **30/08/2016 à 14:25**

Mais puisque l'agent a rompu le mandat... Même si je voulais lui verser quoique ce soit, il n'y a plus aucun contrat qui lie le vendeur et l'agence immobilière comment est-ce possible ne serait-ce qu'administrativement ?

Par **morobar**, le **30/08/2016** à **15:44**

Mais vous avez signé une reconnaissance à l'endroit de l'agent.
Le mandat est échu, certes, mais le passé n'est pas pour autant effacé.
La plupart des mandats ont une durée de vie courte, 3 mois.
Il suffirait donc à vous lire, de ne pas reconduire les mandats à leurs échéance, pour éluder toutes les commissions dues aux agences.
Si c'était possible, cela se saurait.

Par **Lag0**, le **31/08/2016** à **06:44**

[citation]Vous risquez ce qui est écrit sur le bon que vous avez signé. [/citation]
Non, la jurisprudence est assez riche en la matière, le bon de visite ne vaut pas mandat !
Un acheteur qui a visité avec une agence reste libre de conclure la vente avec une autre agence par exemple, c'est le respect de la concurrence entre professionnels. Toute mention sur un bon de visite qui obligerait l'acheteur à ne traiter qu'avec cette agence est de fait réputée non écrite.
Personnellement, je refuse carrément de signer ce genre de bon de visite, indiquant à l'agent leur nullité. Aucun, jusqu'à présent, n'a insisté...
Ici, seul le vendeur est engagé par un mandat et c'est vers lui seul que l'agence pourrait se retourner éventuellement.

Par **morobar**, le **31/08/2016** à **06:57**

Il est exact que l'acheteur peut conclure via une autre agence, c'est ce que j'indiquai dans une réponse précédente.
Soit vous passez par une autre agence
Mais il ne peut pas conclure directement avec le vendeur.
La jurisprudence conclue effectivement en distinguant bon de visite et mandat de recherche.
Ce n'est pas pour autant qu'on peut éluder la commission due à l'agent.

Par **chris77777**, le **31/08/2016** à **07:00**

Merci lag0 pour votre réponse. Juste une dernière question : dans la mesure où dans le mail l'agence stipule clairement que le mandat est révoqué : "je vous prie de bien vouloir noter par la présente la fin de ma mission et la dénonciation du mandat que vous m'aviez signé."
Je vous prie de noter donc la fin immédiate du mandat... en application du non respect de votre part des obligations liées à la « libre visite auprès des clients que je serais amené à vous trouver ».
Sachant également que le vendeur a fait appel à d'autres Agences. Que risque t il ?
Et pour ma part suis-je obligé de passer par une autre agence pour lui acheter sa maison ou puis-je passer en direct ? Si je passe en direct est ce que c'est le vendeur qui paye la commission ?
Merci encore...

Par **Lag0**, le **31/08/2016** à **11:07**

[citation]Ce n'est pas pour autant qu'on peut éluder la commission due à l'agent.[/citation]
La commission due à l'agence n'est payable que par le vendeur. Pour que l'acheteur soit appelé à payer, il faudrait qu'il ait signé un mandat de recherche.
La question de chris77777 n'est pas de savoir s'il y a un risque que l'agence réclame sa commission, mais s'il y a un risque que ce soit à lui de payer, la réponse est non !

Par **morobar**, le **31/08/2016** à **11:59**

Il y a forcément un risque, car s'il n'indique pas au vendeur ce préalable, celui-ci devra payer l'agent et aura donc la latitude de répercuter cette commission.
Sinon il serait très simple d'attendre l'échéance des mandats (quelque semaines) pour éluder TOUTES les commissions.