



frais agence excessifs

Par **camping80**, le **23/01/2023** à **11:09**

bonjour, merci d'avance pour votre aide...voila mon probleme...j'ai repris un petit camping familiale que j'ai trouver sur un site specialisé...j'ai signé un bon de visite en mai 2020 avec cette agence specialisé...nous etions à l'epoque deux amis pret a acheter.. nous avons visité ce camping et nous nous sommes mis d'accord sur un prix ...cette offre disait "compromis avant le 15/08/2020 vente au plus tard le 31/10/2020" c'est la seule fois que j'ai d'ailleurs vu la representante de l'agence environ 15mm...ensuite nous nous sommes eu une dizaine de fois au telephone et par mail mais rien n'avancé...pas de bilan pas de papier corrects pas de rdv possible avec le gerant actuellement en place a l'epoque...donc rien de concret!...tout est tombé a l'eau car inachetable pas de bilan ,aucun document tout ete gere un peu a la legere...le projet tombe a l'eau...le temps passe je decide de reprendre les choses en main et propose a la famille (proprietaire du camping) de passer en location gerance ...ce qu'elle accepte ...apre bien des difficultés surmonté (creation d'une sas pour le fond de commerce ouverture des compte ,notaire,des tonnes de paprasse... etc...) nous prenons le gerance debut 2021....avec, au passage avoir fait signé a la famille une promesse de vente, en effet il y avait beaucoup de travaux a realiser nous ne voulions pas perdre l'argent investi....nous avons donc geré et remis en etat le camping depuiset comme toute les conditions ete reuni pour acheté nous l'avons fait avec mon epouse car l'associé de l'epoque a changer d'avis entre deux....nous sommes bien loin de l'affaire initial ..une sci a acheté le terrain (cette sci n'a jamais signé quoi que se soit avec l'agence)...(la sas cree pour l'occasion a acheté le fond)...tout ce passé bien jusqu'ici...ce matin ce recois un courier AR avec une facture a payer de 30 000 euros!!!? de frais d'agence...mise en demeure ect....ca me parrait enorme au vu du peu d'elements et d'aide que j'ai eu de la part de cette agence...qu'en penser vous? merci beaucoup pour votre aide...

Par **BrunoDeprais**, le **23/01/2023** à **13:33**

Bonjour,

Est-ce que le vendeur avait donné mandat pour une vente en exclusivité à cette agence?

Une chose est étrange, c'est qu'on vous envoie la facture par LRAR avec en même temps une mise en demeure.

Par **amajuris**, le **23/01/2023** à **13:59**

bonjour,

ce n'est pas à l'acquéreur de payer les frais d'agence, c'est en principe au vendeur de payer l'agence car c'est lui qui a un contrat avec l'agence et non l'acquéreur.

salutations

Par **yapasdequoi**, le **23/01/2023** à **14:27**

Bonjour,

[quote]

j'ai signé un bon de visite en mai 2020

[/quote]

et avez-vous signé aussi un mandat de recherche ?

Par **camping80**, le **23/01/2023** à **19:34**

non pas de mandat de recherche simplement un bon de visite via le site pour pouvoir avoir l'adresse de ce camping et par la suite une offre d'achat avec prix commission date qui sont passé de presque 2 ans maintenant.....

Par **yapasdequoi**, le **23/01/2023** à **19:37**

Donc renvoyez cette agence vers le vendeur ! lequel a signé le mandat de vente (avec un délai d'exclusivité qui peut être de 24 mois).

Par **BrunoDeprais**, le **23/01/2023** à **20:36**

Bonsoir,

Ou demandez simplement par LRAR à l'agence la mise en évidence de ce "lien".

On peut commencer par là.

Par **BrunoDeprais**, le **25/01/2023** à **09:03**

Bonjour,

Bien étrange au bout de 2 ans, sauf si l'acquéreur n'a pas donné signe de vie dans le passé, ce qui pourrait expliquer la mise en demeure.

Mais en effet, il n'y a pas les infos minimales nécessaires (on ne sait pas ce qu'il a signé) pour pouvoir donner un avis.

Par **nihilscio**, le **25/01/2023** à **12:57**

Bonjour,

S'il y litige, il ne porte pas sur le montant de la commission mais sur le droit à commission de l'agence.

Soit la commission est due, soit elle ne l'est pas.

Si elle est due, elle est à payer conformément aux termes du mandat.

Il est vraisemblable qu'elle soit due parce qu'en fin de compte c'est bien l'entremise initiale de l'agence qui a permis la réalisation de l'opération, ce qui est l'élément essentiel du mandat, et c'est attesté par le bon de visite ainsi que par l'offre d'achat qui fait bien apparaître l'acceptation de la commission à payer par l'acheteur.

Par **camping80**, le **26/01/2023** à **09:54**

bonjour a tous et merci pour vos reponses...concernant la derniere reponse je suis d'accord mais les signataires on changé une sci a acheté les murs et une sas a acheté le fondcette entreprise n'existé meme pas a l'epoqueles dates ne correspondent plus ...a quoi servent les dates s'il on ne les respectes pas?....de plus l'accompagnement (c'est se qu'il vante sur

leur site) ete tres limité....pour dire j'ai vu l'agent immobilier 15mm en tout ...pas de presentation de banque , de notaires, de bilan, impossible de rencontrer le gerant a l'epoque pour des raison divers et varriées.....donc 30000 €!!!je suis d'accord que c'est grace a eux que j'ai pu trouvé ce petit camping je suis pas contre un dedomagement mais pas 30 000€ pour ça....j'ai peut etre oublier un petit point , l'offre a ete signé en juin 2020 avec une date de validitée au mois d'aout 2020, comme rien avancé j'ai pris la decision de prendre les choses en main...en passant par la location gerance ,creation d'entreprise etc....pour finir par l'achat le mois dernier decembre 2022.....mais je le rappel les signataire ne sont plus les meme....nous n'avons rien signer d'autre depuis juin 2020...plus de contact avec l'agence depuis.....

Par **yapasdequoi**, le **26/01/2023** à **10:33**

Vos arguments ne tiennent pas. La commission est due à l'agence dès lors que la vente a eu lieu au profit d'un client qui a connu le bien par son intermédiaire, et cette clause concerne tous les cas où la vente a lieu dans un délai fixé par le mandat (en général 24 mois) et ceci quel que soit le service rendu.

Ensuite le changement de signataire ne tient pas non plus, l'agence peut même argumenter qu'il s'agit d'un montage pour échapper à cette commission via une "société écran".

Le plus important c'est de vérifier le **bon de visite que vous avez signé** = est-il assorti d'un mandat de recherche qui permet de mettre la **commission à la charge de l'acquéreur** ?
Tout le reste c'est du bla bla.

Par **nihilscio**, le **26/01/2023** à **19:41**

Le fait que vous n'avez pas acheté personnellement mais par l'intermédiaire de sociétés avec lesquelles vous êtes étroitement lié ne vous permet pas de vous exonérer des obligations de l'acheteur.

Il n'y a pas eu de mandat de recherche et, dans un tel cas, il n'y avait pas lieu d'en établir un.

De votre exposé des faits on comprend que le mandat mettait la rémunération de l'intermédiaire à la charge de l'acheteur, ce qui est conforme aux dispositions de l'article 73 du décret 72-678 du 20 juillet 1978, et que vous aviez connaissance de cette clause du mandat.

La prétention de l'intermédiaire à ce que vous ou les sociétés créées ultérieurement vous acquittiez de la commission est donc justifiée.

Par **camping80**, le **26/01/2023** à **23:52**

"Le plus important c'est de vérifier le **bon de visite que vous avez signé** = est-il assorti d'un

mandat de recherche qui permet de mettre la **commission à la charge de l'acquéreur** ?
Tout le reste c'est du bla bla"

bonjour non pas de mandat de recherche.....

Par **camping80**, le **20/02/2023 à 09:35**

bonjour voici un petit topo

mandat signé le 4 juillet 2019 par un seul indivisaire sur 4

mandat non exclusif valable 3 mois + 12 mois donc valide jusque 4 octobre 2020

offre d'achat signé par moi et un associé juin 2020 valable jusqu'a octobre 2020

sur cette offre il manque les signatures (un indivisaire et l'agence...)

reprise en loc gerance janvier 2021

signature compromis mars 2022 (hors delai du mandat)

signature definitive decembre 2022 par deux société (mur et fond)

facture de 30 000 euro fevrier 2023

l'affaire est actuellement dans les main de ma protection juridique qui me donne raison pour l'instant.... d'apres eux aucun contrat entre l'agence et moi

si vous avez des avis.....

je vous tiens au courant pour la suite ...merci a vous