



Valeur Bon de visite sans mandat

Par **Timi33**, le **10/10/2014** à **20:57**

Bonjour à tous,

je me permets de venir sur le forum en espérant trouver les reponses à mes questions auprès de vous.

Récemment, mon conjoint et moi, avons visité un bien immobilier par le biais d'une agence immobilière. Nous avons eu tous les deux un coup de coeur instantané pour cette maison. Aujourd'hui un probleme se pose à nous, la maison avec les frais de notaire et les frais d'agence dépassait notre budget. L'agence immobilière nous a fait visité le bien sans avoir signé de mandat de vente avec le vendeur, mais elle nous a fait signé à nous un "bon de visite".

Dans ce cas, est ce légal de réaliser la vente entre particuliers sans l'agence et donc sans payer de frais d'agence? Si oui, quel article de loi pourrait nous aider svp?

Je reconnais que cela n'est pas "reglo" vis à vis de l'agence et cela me pose un probleme mais nous economisons quand même 1/8eme du prix total...

Merci beaucoup par avance à tous pour votre aide

Par **Lag0**, le **11/10/2014** à **10:55**

Bonjour,

Il est fort étonnant que l'agence vous ait proposé ce bien sans avoir de mandat du vendeur !!!

Il y a là une chose que je ne comprends pas !

D'ailleurs, comment avait-elle les clés ?

Par **Timi33**, le **11/10/2014 à 19:04**

Elle n'a pas eu besoin des clés les propriétaires vivent encore dans la maison. En fait il semblerait qu'ils aient contactés les propriétaires le matin précédent notre visite. Ils avaient prévus, selon moi, de rédiger quelque chose par la suite... Mais les propriétaires ne le souhaite pas.

Qu'en pensez vous? Je suis bien d'accord que notre situation est étrange et nous ne savons pas trop quoi faire.

merci par avance

Par **goofyto8**, le **11/10/2014 à 19:28**

Normalement en tant qu'acheteur vous n'avez aucun souci à vous faire.

Car si vous achetez à meilleur prix donc sans intermédiaire, et que l'agence conteste le procédé, c'est vers le vendeur qu'elle réclamerait un dédommagement.

Par **Timi33**, le **11/10/2014 à 20:45**

Merci goofyto8 pour votre réponse.

Je comprends et c'est bien les réponses que j'ai trouvé en ligne jusqu'à maintenant, mais un texte de loi me protège t-il en cas de litiges?

Merci beaucoup par avance

Par **Lag0**, le **12/10/2014 à 15:47**

[citation]Normalement en tant qu'acheteur vous n'avez aucun souci à vous faire.

Car si vous achetez à meilleur prix donc sans intermédiaire, et que l'agence conteste le procédé, c'est vers le vendeur qu'elle réclamerait un dédommagement.[/citation]

Bonjour,

Et pouvez-vous nous dire alors pour quelle raison l'agence pourrait se retourner contre le vendeur si celui-ci n'a signé aucun mandat avec elle ?

Par **goofyto8**, le **12/10/2014 à 15:49**

Parce que Tim33 ignore si son vendeur a signé un mandat.

Par **Lag0**, le **12/10/2014 à 16:14**

Personnellement, je réponds toujours en tenant compte des faits qui nous sont présentés, or Tim33 nous dit :

[citation]L'agence immobilière nous a fait visiter le bien sans avoir signé de mandat de vente avec le vendeur,[/citation]

Donc je ne vois pas de raison de ne pas le croire.

D'où ma question, puisque vous affirmez que l'agence pourrait se retourner contre le vendeur en dédommagement, pour quelle raison en l'absence de mandat ?

Par **goofyto8**, le **12/10/2014 à 17:25**

Si l'agence immobilière a commis l'erreur professionnelle de faire visiter sans avoir reçu la signature du mandat de vente, elle ne pourra rien faire contre le vendeur.

Mais, là où il y a un doute, c'est que l'acheteur n'est pas certain que l'agence n'ait pas fait, quand même, signer le mandat au vendeur [s]postérieurement à leur visite [/s]des lieux.

Dans ce dernier cas, le mandat existe et l'agence peut réclamer le versement de sa commission.

D'autant plus que le bon de visite, signé par les acheteurs, serait une pièce déterminante en justice en faveur de l'agence.

Par **moisse**, le **12/10/2014 à 18:44**

Hum hum,

Un mandat à effet rétroactif ?

Il faudrait que le vendeur soit bien sot pour consentir à une telle manœuvre, en admettant que cela soit possible.

Par **Timi33**, le **12/10/2014 à 19:38**

Bonjour à tous,

Je me permets de répondre à toutes vos interrogations concernant notre situation. Nous avons rencontrés les acheteurs, sans l'agence.

En effet, l'agence nous a fait visiter le bien sans avoir signé de mandat avec les vendeurs (D'après ce qu'il m'a été rapporté par les vendeurs, l'agence aurait visité le bien très peu de temps avant notre visite avec elle et à ce moment là, l'agence aurait prétendu avoir trop de bien en vente et que ce bien n'était pas intéressant pour eux). Mais le lendemain de notre visite, connaissant notre fort intérêt pour le bien, elle a tout fait pour obtenir ce dit mandat. Les propriétaires ont, pour le moment, refusé de signer ce mandat, nous ayant rencontré après sans l'agence et connaissant notre intérêt pour la maison.

Comprenez nous mieux notre situation ?(qui j'en conviens ne semble pas banale)

Un mandat à effet rétroactif est-il possible? Est-il valable? (même si les vendeurs actuels ne veulent plus traiter avec l'agence, celle-ci peut être tenace, ce que je comprends)

Un bon de visite sans mandat a-t-il une valeur quelconque?

Merci à tous

Par **moisse**, le **12/10/2014** à **19:54**

Dans les conditions que vous exposez la signature d'un mandat ne s'impose pas, et vous êtes libre de traiter avec le vendeur.

Attention cependant à ce que vous avez signé, un bon de visite peut-être, un mandat de recherche peut-être aussi.

Parce que si vous avez signé sans véritablement lire un mandat de recherche, l'agence évincée par vos soins va vous demander la commission prévue.

Par **goofyto8**, le **12/10/2014** à **19:57**

[fluo]Nous avons rencontrés les acheteurs, sans l'agence.

[/fluo]

C'est bien vous les acheteurs, non ? Je présume que vous avez mis "acheteurs" au lieu de "vendeurs" ?

[fluo]En effet, l'agence nous a fait visiter le bien

[/fluo]

C'est là où ce n'est plus très compréhensible, car vous ne pouvez plus nier ne pas avoir eu de contact avec l'agence. Vu que ce sont eux (et non pas les vendeurs) qui vous ont présenté les lieux.

[fluo]l'agence aurait prétendu avoir trop de bien en vente et que ce bien n'était pas intéressant pour eux.

[/fluo]

ça c'est très douteux, car les agences refusent très rarement de s'occuper de prendre un bien en vente.

[fluo]Comprenez nous mieux notre situation ?(qui j'en conviens ne semble pas banale)

[/fluo]

Dans votre situation en tant qu'acheteurs, vous n'avez aucun souci à avoir avec l'agence qui ne vous réclamera rien; quand bien même cette agence aurait l'habitude de rédiger des mandats mettant les frais d'agence à la charge de l'acquéreur, alors qu'en général ils sont à la charge du vendeur.

Ce sont les vendeurs qui pourraient être inquiétés, à leur verser des dommages intérêts, pour avoir vendu en direct, puisque l'agence leur aura, très certainement, transmis le bon de visite indiquant vos identités.

D'après ce que je crois comprendre, vous cherchez plutôt à rassurer les vendeurs qui

craignent d'avoir des problèmes ultérieurs avec l'agence.

Mais, comme vous n'êtes pas à leur place, il vous est très difficile de savoir ce qu'ils ont réellement conclu avec cette agence.

Pour vous, je ne vois pas d'autre alternative que de proposer aux vendeurs, un rendez-vous chez le notaire (sans l'agence) pour signer une promesse de vente, au prix que vous avez prévu de mettre.

Mais, si vos vendeurs hésitent et se défilent, malheureusement vous ne pourrez rien faire.

De même, il est possible que les vendeurs, pas sûrs de leurs droits, vous aient demandé d'éventuellement payer la commission d'agence, si celle-ci se retourne contre eux. Il faut, bien entendu, refuser cette proposition.

Par **Lag0**, le **13/10/2014** à **07:33**

[citation]Dans votre situation en tant qu'acheteurs, vous n'avez aucun souci à avoir avec l'agence qui ne vous réclamera rien[/citation]

Sauf, comme le dit moisse, si l'acheteur a signé un mandat de recherche sans y faire attention...

[citation]quand bien même cette agence aurait l'habitude de rédiger des mandats mettant les frais d'agence à la charge de l'acquéreur, alors qu'en général ils sont à la charge du vendeur. [/citation]

Les frais d'agence ne peuvent être mis à la charge que de celui qui l'a mandatée. L'agence ne met pas les frais à la charge de qui elle veut !

Lorsqu'elle est mandatée par le vendeur, les frais ne peuvent être qu'à la charge du vendeur. Pour que les frais soient à la charge de l'acheteur, il faut que celui-ci signe un mandat de recherche.

Par **goofyto8**, le **13/10/2014** à **16:13**

Certes, la plupart des agences mettent sur le mandat de vente que les frais d'agence sont à la charge du vendeur.

Mais une petite minorité mettent 50% à la charge du vendeur et 50% à la charge de l'acheteur, ou tout à la charge de l'acheteur.

Il n'y a pas de règle en la matière, les clauses du mandat de vente sont libres.

Par **Lag0**, le **13/10/2014** à **16:41**

[citation]Mais une petite minorité mettent 50% à la charge du vendeur et 50% à la charge de l'acheteur, ou tout à la charge de l'acheteur.

Il n'y a pas de règle en la matière, les clauses du mandat de vente sont libres.[/citation]

Non et non !

C'est une opération commerciale comme une autre, l'agence ne peut facturer ses honoraires qu'à son client !

Imaginez que votre voisin aille acheter sa baguette de pain et que le boulanger vienne vous présenter sa facture !

Pour qu'une agence facture sa prestation, il faut donc qu'elle soit mandatée pour cela. Donc pour qu'elle facture une prestation à l'acheteur, il faut que l'acheteur passe un contrat avec l'agence. Ce contrat s'appelle un mandat de recherche.

Sans mandat de recherche signé par l'acheteur, les frais d'agence ne peuvent qu'être à la charge du vendeur, seul client de l'agence.

Ce qui se passe en général, lors de la signature du mandat de vente, les frais d'agence sont mis à la charge du vendeur (il ne peut en être autrement à ce moment là).

Une fois l'acheteur trouvé, on lui demande de signer un mandat de recherche, souvent anti-daté (!). A partir de là, le compromis est rédigé avec les frais d'agence à la charge de l'acheteur.

Ceci dans un but évident qui arrange l'acheteur, payer le moins possible de frais de notaire. En effet, si les frais d'agence sont à la charge du vendeur, l'acheteur achète le bien à un prix FAI (frais d'agence inclus) et paie les frais de notaire sur ce prix, donc sur les frais d'agence également. En revanche, si les frais d'agence sont à la charge de l'acheteur, ils sont retirés du prix d'achat du bien pour le calcul des frais de notaire.

L'acheteur n'a donc aucune obligation d'accepter cette magouille, mais comme c'est dans son intérêt, pourquoi refuserait-il ?

Par **goofyto8**, le **13/10/2014 à 17:07**

L'agence, aura au final ,deux clients le vendeur et l'acheteur qui est d'accord pour acheter et signe à ce moment un contrat avec l'agence.

Donc peu importe la formulation.

C'est exactement comme pour la location par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

De plus, de nombreux témoignages de clientèles d'agences immobilières, font état de la mention "frais d'agence à charge de l'acheteur" (sans son nom, puisqu'il n'est pas encore connu) **SUR DES MANDATS DE VENTE** et non pas des mandats de recherche, comme vous dites.

L'agence informant, comme il se doit, le client qu'en supplément du prix affiché, il devra acquitter des frais de notaire + des frais d'agence

Le mandat de recherche est un contrat peu utilisé, assez particulier, et qui ne peut en aucun cas être proposé à la signature(quasi frauduleusement car à leur insu) par une agence. Il faut que la personne à la recherche d'un bien, en ait fait la demande expresse à un agent immobilier.

<http://www.alertagences.fr/conseils/acheteurs/acheter-avec-un-agent-immobilier/qui-paie-les-frais-d-agence.html>

[/i]

Ce que je voulais dire c'est qu'il n'y a pas de règle immuable qui oblige le vendeur à payer les frais d'agences lors de la vente de son bien.

Le résultat est bien que selon l'agence à laquelle il s'adresse, l'acheteur doit s'informer, car il

n'est pas certain que la totalité des frais d'agence sera forcément payée par le vendeur.

Dans le cas qui nous occupe, il semble bien que les acheteurs sont dans le cas de figure le plus courant, où les frais d'agence sont supportés par le vendeur et où la signature du bon de visite n'engage pas les acheteurs, mais les vendeurs.

[citation]Le bon de visite peut être utilisé par une agence immobilière pour revendiquer le paiement de sa commission, même si elle n'a pas finalisé la vente elle-même.

Pourquoi ? parce que le bon de visite constitue la preuve que le professionnel a assuré sa prestation conformément aux termes du mandat de vente, et que l'acquéreur a agi de façon déloyale vis-à-vis de lui en le court-circuitant afin d'éviter le paiement d'une commission.

Toutefois, conformément aux dispositions de la loi Hoguet, l'agent immobilier ne pourra demander le versement de sa commission qu'auprès de la personne lui ayant confié un mandat écrit, c'est-à-dire au vendeur
[/citation]

Par **Lag0**, le **13/10/2014** à **19:13**

[citation]De plus, de nombreux témoignages de clientèles d'agences immobilières, font état de la mention "frais d'agence à charge de l'acheteur" (sans son nom, puisqu'il n'est pas encore connu) SUR DES MANDATS DE VENTE et non pas des mandats de recherche, comme vous dites. [/citation]

Je me méfie personnellement lorsque l'on parle de "nombreux témoignages" sans les citer... Cette pratique, si elle existait, serait de toute façon illégale.

Comme déjà dit, 2 personnes qui concluent un contrat, ne peuvent pas engager une tierce personne par ce contrat. Pour être engagé par un contrat, il faut en être signataire.

Je connais bien la différence entre le droit et la pratique en matière immobilière, mais il faut justement savoir faire la part des choses. Une pratique illégale, même répandue, n'en reste pas moins illégale. Et malheureusement, le domaine de l'immobilier n'est pas le plus vertueux qui soit...

Par **moisse**, le **13/10/2014** à **19:35**

Hello LAg0,

Je vous rejoins totalement sur votre analyse, sauf qu'il peut exister des contrats tri-partite ou de stipulation qui permettent à 2 parties pour le compte d'une troisième.

Il en va ainsi du contrat de transport de marchandise.

En effet l'expéditeur et le transporteur signent un contrat qui oblige le destinataire à en respecter les termes, et obligations, et à en recueillir les droits.

Mais on s'écarte du sujet, et nous avons bien fait, je pense, de souligner que le risque pour l'acheteur réside dans une signature précipité d'un bon de visite conjugué avec un mandat de recherche.

Par **goofyto8**, le **13/10/2014** à **19:40**

[citation]Une pratique illégale, même répandue, n'en reste pas moins illégale.[/citation]

Sauf erreur de ma part, cette pratique de mettre les frais à charge de l'acheteur en l'indiquant sur un mandat de vente, n'a jamais été contestée par les associations de consommateurs qui sont en général très réactives, dès lors que la légalité n'est pas respectée.

Par **Lag0**, le **14/10/2014** à **06:49**

Personnellement, en plus de 30 ans de tractations immobilières, je n'ai jamais rencontré ce genre de cas.

Je ne pense pas que ce soit aussi courant que vous le dites, car c'est bien illégal. Pour ce qui des associations de consommateurs, je ne donnerais pas ici mon point de vue...

Par **Lag0**, le **14/10/2014** à **06:51**

[citation]sauf qu'il peut exister des contrats tri-partite ou de stipulation qui permettent à 2 parties pour le compte d'une troisième. [/citation]

Bonjour,

Un contrat tri-partite est justement un contrat signé par les 3 parties...

Personne ne peut être engagé par un contrat qu'il n'a pas signé (on dit que le contrat ne lui est pas opposable), sauf dans les cas de représentation, c'est par exemple le cas de nos élus lorsqu'ils signent un contrat, mais nous les mandatons pour cela en votant pour eux.

Par **moisse**, le **14/10/2014** à **08:56**

Bonjour,

C'est mon domaine professionnel, du moins mon ancien domaine.

Bien sur que vous pouvez être engagé sans avoir souscrit au contrat dit d'adhésion.

C'est ainsi que la responsabilité du prestataire, ses limites, les conditions d'assurance...sont négociées par l'expéditeur, et opposables au destinataire qui pourtant ne les a pas souscrites. La doctrine a longtemps hésité, tergiversé, varié pour décrire ce type de contrat de stipulation, d'adhésion, tri-partite sans l'accord express d'une des parties, gestion d'affaire...

Par **Lag0**, le **14/10/2014** à **09:57**

C'est votre domaine professionnel, je le sais, mais encore une fois, un accord passé entre 2 parties (un contrat), n'est pas opposable en soit à une autre personne sauf cas de représentativité.

Par **moisse**, le **14/10/2014** à **10:36**

C'est simplement une représentativité supposée.

On considère que même quand un acheteur n'a pas son mot à dire quant au choix du transporteur, son silence vaut accord "tacite".

C'est plus que tiré par les cheveux.

Comme vous le savez toute l'activité de l'homme se résume à déplacer quelque chose d'un point à l'autre de la planète (A.Huxley). C'est pourquoi le transport est à l'origine de nombre d'institution (droit international, création d'instruments financiers, traites..., création des sociétés d'assurance..

Bref, certains usages consacrés en conventions internationales pourraient heurter le bon sens commun.

Si vous êtes un peu curieux, cherchez un peu en quoi consiste en droit maritime "l'avarie commune" et la répercussion sur les chargeurs.

Je vous passe l'historique du connaissement, seul document de transport titre de propriété de la marchandise qu'il décrit.

Par **Timi33**, le **18/10/2014** à **14:44**

Re bonjour à tous,

Je reviens vers vous suite à plusieurs éclaircissement sur ma situation, bien que j'attends encore un rdv avec un avocat spécialisé en droit immobilier pour confirmer notre achat.

Selon plusieurs sources, notre situation, peu banale, pose un certain problème. L'agence qui nous a fait visiter le bien n'a effectivement pas de mandat de la part des vendeurs (ni de notre part pour un mandat de recherche). Cette agence avait été contacté par les vendeurs il y a environ 1 an mais avait proposé un prix trop faible pour vendeurs qui avaient refusés, l'agence leur avait donc dit de réfléchir et de revenir vers eux au moment voulu. Les vendeurs ont été recontactés près d'1 an après, le matin avant notre visite (à 14h) pour leur signaler une possible visite dans l'après midi. Ils ont ACCEPTES cette visite et étaient PRESENTS au moment de cette visite. Il semblerait que c'est cela qui pose problème, pensez vous que leur présence et leur acceptation pour la visite ont une valeur légale quelconque?

L'agence avait elle le DROIT de nous faire visiter ce bien sans avoir de mandat et donc sans avoir référencé cette maison? Est légal de nous faire signer le bon de visite avec cette maison dessus sans qu'elle n'est référencée? (à savoir, puisqu'elle n'était pas référencée, cette maison a été indiqué sur le bon de visite de façon manuscrite sans numéro de référence) Avez des textes de loi à m'indiquer sur lesquels je puisse m'appuyer pour m'aider SVP?

merci d'avance à tous

Par **goofyto8**, le **18/10/2014** à **15:04**

Encore une fois, je ne comprends pas votre problème.

1) Les vendeurs n'ont pas signé de mandat avec cette agence (quoique c'est juste ce qu'ils vous disent).

2) le bon de visite n'a aucune valeur.

3) Vous êtes certains de ne jamais avoir signé de mandat de recherche de biens auprès de l'agence.

Sauf si les vendeurs, peu au fait du droit, ont peur de vous vendre le bien car ils redoutent un procès de l'agence avec demande de dommages.

Vous dites que vous allez rencontrer un avocat mais c'est du temps et de l'argent perdu car je ne vois pas ce qu'il va vous conseiller, étant donné que ce sont les vendeurs qui sont SEULS CONCERNES.

Ce sont eux qui devraient éventuellement consulter un juriste.

PS: Malgré toutes vos explications, votre situation n'est pas non plus très claire,

Je n'ai toujours pas compris si [s]vous êtes passé à l'agence avant de visiter [/s]et comment vous avez su que cette maison était à vendre.

Par **Timi33**, le **18/10/2014** à **15:34**

Goofyto8, merci pour votre réponse

Non pas que je doute de vos conseils et de votre aide, bien au contraire. La chose, dans notre situation, que je craignais c'est que c'est NOUS qui avons signé quelque chose avec l'agence, en l'occurrence LE fameux bon de visite.

Je peux éclaircir notre situation si besoin, hésitez pas. Oui nous sommes passés à l'agence avant de visiter le bien, c'est à ce moment là que l'agent a imprimé le bon de visite, à rajouter de façon manuscrite le bien qui nous intéresse, et nous a fait signer ce bon, AVANT les visites. C'est donc bien cette agence qui nous a présenté le bien, mais au moment du bilan (après avoir visité plusieurs biens) l'agent nous a dit ne pas avoir la fiche référence de cette maison. Lorsque nous leur avons demandé pour elle nous a répondu "ce bien n'est pas encore officiellement" chez nous. En sortant de chez eux nous avons donc voulu éclaircir la situation et nous nous sommes arrêtés chez les vendeurs (rencontrés précédemment dans l'apm) et c'est à ce moment là qu'ils nous ont dit 'avoir rien signé avec cette agence.

Par **goofyto8**, le **18/10/2014** à **15:55**

Effectivement avec ces nouvelles précisions très importantes, que vous aviez omises de nous préciser, il s'avère qu'il n'y a pas eu qu'un simple contact informel avec l'agence.

L'agence immobilière pourra obtenir gain de cause en invoquant d'avoir été court-circuitée par une vente directe de particulier à particulier et ainsi percevoir sa commission en tant qu'intermédiaire.

En signant le bon de visite, en présence en outre des vendeurs, vous admettiez implicitement que cette affaire était bien entre les mains de l'agence.

Par **Timi33**, le **18/10/2014** à **15:59**

OK, donc malgré qu'il n'y ait pas de mandat, nous ne pouvons rien faire?

Ce bon de visite, même sans mandat, est donc légal et éligible?
Merci beaucoup

Par **Timi33**, le **18/10/2014 à 16:16**

une précision, nous avons signé le bon de visite à l'agence sans les vendeurs. (je me suis peut être mal exprimée)
Les vendeurs ont été contacté par l'agent le matin pour savoir s'ils étaient disponibles pour une visite dans l'apm. Ils n'étaient pas présents à l'agence à la signature du bon, mais présents chez eux au moment de la visite

Par **goofyto8**, le **18/10/2014 à 16:20**

[fluo]une précision, nous avons signé le bon de visite à l'agence sans les vendeurs.[/fluo]

Si vous avez signé le bon de visite à l'agence **AVANT** d'aller sur les lieux, c'est une faute de la part de l'agence.

Si, au contraire, c'est après la visite de la maison que vous êtes retournés à l'agence et là ils vous ont fait signer le bon de visite, c'est tout en faveur de l'agence.

[fluo]Les vendeurs ont été contacté par l'agent le matin pour savoir s'ils étaient disponibles pour une visite [/fluo]

ça aussi, c'est un fait important, en faveur de l'agence.

Par **Timi33**, le **18/10/2014 à 16:50**

En effet, nous avons bien signés le bon de visite AVANT d'aller sur les lieux, visite et signature d'un bon de visite d'un bien pour lequel l'agence n'a PAS DE MANDAT.
Pouvons-nous faire quelque chose selon vous?

Par **goofyto8**, le **18/10/2014 à 18:10**

Comme je vous le conseillais précédemment, et cela en vaut la peine, financièrement, pour vous; vous pouvez tenter de signer un compromis de vente devant notaire, [s]sans faire état de l'agence[/s], donc directement avec les vendeurs.

Evidemment, si ces derniers sont réticents, vous ne pourrez pas les obliger à venir signer chez un notaire.

Car ce sont eux qui pourraient être inquiétés juridiquement si l'agence pense être, malgré des erreurs professionnelles de sa part, dans son bon droit et veut entamer une procédure,

Par **bettylys**, le **18/10/2014** à **22:05**

Bonsoir,

En résumé, s' ils signent un compromis de vente seul le vendeur pourrait être inquiété.

Pourtant l'agence malgré sa faute professionnelle détient quand même un document signé qui doit engager Timi33 envers l'agence et pour une certaine durée ?

Par **moisse**, le **19/10/2014** à **09:58**

Bonjour,

Pour résumer la situation:

* l'agence fait visiter un bien SANS mandat et fait signer un bon de visite le jour "X", en anticipant sur cette visite.

C'est tout à fait irrégulier et contraire aux dispositions de la loi HOGUET

Ce même jour "X" l'agence obtient un mandat du vendeur et il est vraisemblable que celui-ci était d'accord sinon il aurait refusé la visite.

Théoriquement l'agence ne peut pas exiger une commission le mandat étant postérieur à la visite.

En pratique le mandat existe et il sera impossible de dénoncer sa validité tout se passant le même jour.

Ce n'est pas Timi33 qui sera inquiété mais le vendeur.

Par **goofyto8**, le **19/10/2014** à **10:56**

[fluo]Pourtant l'agence malgré sa faute professionnelle détient quand même un document signé qui doit engager Timi33 envers l'agence et pour une certaine durée ?[/fluo]

Non.

Ce type de situation est très fréquent car il est très tentant pour un acheteur de court-circuiter une agence pour tenter de conclure la vente directement avec le propriétaire-vendeur et ainsi faire l'économie de la commission perçue par l'agence immobilière.

Les agences immobilières sont très vigilantes à ce sujet et ne laissent rien passer sans réagir.

Il existe donc une jurisprudence constante en la matière qui condamne **le vendeur** à payer des dommages et intérêts à l'agence immobilière (dommages d'un montant au moins égal à ce que l'agence aurait facturé comme honoraires).

Le bon de visite (signé par l'acheteur) servira à l'agence pour prouver au tribunal que la vente, sans intermédiaire, entre A et B lui cause un préjudice financier, car elle a effectué une prestation (visite des lieux) avec B comme client dans cette affaire.

Par **moisse**, le **19/10/2014** à **11:03**

Ce document engage son signataire à ne pas traiter directement avec le vendeur en éludant le concours de l'agence bénéficiaire.

Mais si le mandat n'est pas exclusif, rien n'empêche de recourir aux bons soins d'un autre intermédiaire mandaté.

Par **Timi33**, le **19/10/2014 à 11:08**

Merci à tous pour vos reponse

Encore une precision, il n'y a TOUJOURS pas mandat entre l'agence et les vendeurs, puisque les vendeurs ne veulent pas signés de mandat avec eux. Ils sont d'accord pour signer un compromis en direct avec nous, le seul probleme c'est ce bon de visite et leur présence (vendeurs) lors de la visite.

Pensez vous que nous pouvons signés un compromis? (cela devient urgent pour nous car d'autres acheteurs sont sur le coup...)

merci d'avance

Par **goofyto8**, le **19/10/2014 à 11:14**

Tim33, on vous a répété et expliqué maintes fois qu'une jurisprudence constante en la matière (court-circuitage d'agence dans une vente) précise que le bon de visite n'a pas pour but de mettre en cause l'acheteur, mais sert de preuve devant les tribunaux à l'agence pour justifier qu'elle "était sur l'affaire" et a réalisé une prestation dans ce but.

Ce bon de visite empêchera, par exemple, les vendeurs de prétexter qu'ils ont vendu en direct, parce que l'agence faisait preuve de négligence et ne s'occupait pas vraiment de vendre leur bien.

Vous pouvez en toute tranquillité signer, en direct, avec les vendeurs car si l'agence réclame en justice un préjudice financier (ce qui n'est pas certain car il n'ont eu qu'un mandat tacite et verbal avec les vendeurs, ces derniers ayant [s]malgré tout[/s], accepté que l'agence leur présente un client potentiel), ce sera **contre les vendeurs**.

Savez-vous comment les autres acheteurs potentiels concurrents que vous avez en face de vous, ont été informé de cette vente (avec d'autres agences, annonces de particulier à particulier du propriétaire....) ?

car cela aura aussi une incidence en cas de procès .

Par **Timi33**, le **19/10/2014 à 13:48**

Oui, les vendeurs ont mis leur bien à vendre dans une autre agence que celle par laquelle nous sommes passés (puisque notre agence n'avait pas prit le bien à vendre il y a un an, il voulait un prix de vente beaucoup trop faible pour les vendeurs, a qui ils avaient dit que c'était ca ou il ne prendrait pas le bien chez eux pour l'instant)

Les autres acheteurs sont donc passés par une AUTRE agence

Par **goofyto8**, le **19/10/2014** à **14:15**

Les autres acheteurs sont donc passés par une AUTRE agence

Tout ça n'est pas très bon pour vos vendeurs qui vont droit vers un procès, en cas de vente de particulier à particulier. Mais s'ils en prennent le risque, vous auriez tort de ne pas en profiter.

Par **moisse**, le **19/10/2014** à **19:28**

On en revient au problème soulevé à l'origine, selon que vous ayez signé un bon de visite sans aucune valeur, ou accompagné d'un mandat de recherche.

Le vendeur, contrairement aux propos relevés un peu avant, ne risque absolument rien, la loi HOGUET privant de toute rémunération l'intermédiaire dépourvu de mandat signé par le vendeur.