



Vente d'un terrain sans mandat

Par **lidy**, le **13/07/2011** à **14:11**

Bonjour,

je vends un terrain. une agence avec qui je n'ai pas de mandat a fait visité mon terrain à des personnes qui ont signé un bon de visite à cette agence. Suite à cela , l'agence avait assuré aux acheteurs que nous avons signé une offre d'achat et que nous étions engagés avec eux, ce qui n'est pas le cas. Les acheteurs ont appris que nous n'étions pas engagés et ne veulent plus traiter avec l'agence peu compétente. Ils veulent acheter le terrain en passant uniquement avec nous devant notaire.

Pouvez-vous me dire si l'agence peut exiger une commission malgré leur promesse mensongère auprès de ces gens? Ils ne veulent plus entendre parler de cette agence.

merci d'être la

cordialement

lidy

Par **mimi493**, le **13/07/2011** à **14:13**

<http://www.eurojuris.fr/fre/particuliers/patrimoine/immobilier-logement/faq/bon-de-visite.html>

Par **lidy**, le **13/07/2011** à **16:42**

rebonjour,

Tout d'abord merci du lien ci-dessus. Dois-je comprendre que la visite de ces gens avec l'agence qui n'avait pas de mandat peut me réclamer la commission?

les gens qui souhaitent acheter le terrain n'ont pas de pénalités si ils passent juste par moi en ayant signé le bon de visite avec l'agence?

Par **amajuris**, le **13/07/2011** à **19:01**

bjr,
sur ce sujet il y a une chose de très claire c'est qu'une agence immobilière sans mandat ne peut pas revendiquer de commission car elle n'a pas pouvoir de négocier ou s'engager sans mandat.

la jurisprudence est constante sur ce sujet même quand le mandat est signé postérieurement à la visite.

un simple coup de téléphone à l'agence devrait la ramener à la raison.

Décret n°72-678 du 20 juillet 1972

Article 72 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 - art. 45 JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 - art. 46 JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention :

"Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1er (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties.

Le mandat précise son objet et contient les indications prévues à l'article 73.

Lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention.

Tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat, qui reste en la possession du mandant.

Ce registre est à l'avance coté sans discontinuité et relié. Il peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

Les mandats et le registre des mandats sont conservés pendant dix ans.

Par **lidye**, le **13/07/2011** à **19:27**

bonsoir!!! un grand merci! je peux donc rassurer mes acheteurs sur le fait que l'agence ne peut réclamer sa commission puisque elle ne détenait aucun mandat de ma part le jour de la visite de mon terrain?

Par **mimi493**, le **14/07/2011 à 13:20**

[citation]Dois-je comprendre que la visite de ces gens avec l'agence qui n'avait pas de mandat peut me réclamer la commission? [/citation] vous n'avez pas du lire le contenu du lien donné. C'est le contraire et même si elle avait un mandat, tant qu'il n'était pas exclusif

Par **lidye**, le **14/07/2011 à 13:44**

bonjour, merci de répondre à mon message. j'ai bien lu le contenu du lien que vous m'avez envoyé ,cependant j'ai aussi eu connaissance du décret 72_678 du 20 juillet 1972. Une agence sans mandat ne pourrait prétendre à une quelconque commission. Vous avez l'air de me dire que même sans avoir mandaté l'agence,celle-ci peut faire valoir son bon de visite pour avoir une commission. Dans ce cas ,qui devra payer cette commission à l'agence? l'acheteur ou le vendeur?

Par **mimi493**, le **14/07/2011 à 16:28**

[fluo]C'est le contraire et même si elle avait un mandat, tant qu'il n'était pas exclusif [/fluo]

Par **lidye**, le **14/07/2011 à 17:26**

merci de votre patience!! c'est pas facile de s'y retrouver. d'accord, donc rien n'est du à l'agence si je signe avec ses personnes. ce qui m'inquiétait , c'est le bon de visite signé de leur part avec cette agence. pour moi, l'agence avait la preuve que les gens étaient en quelque sorte liés avec elle. si il n'en est rien faute de mandat ,tout est clair. Encore merci de votre patience et de m'avoir permis de savoir ou je mets les pieds! Bien cordialement lidye.

Par **vanceslas**, le **16/07/2011 à 17:05**

Bonjour non arretez de dire qu'il faut que le mandat soit exclusif un mandat simple est tout à fait valable sinon à quoi bon signer ce type de mandat imposé par la loi Hoguet encore une fois vous mélangez le litige entre deux agences et un vendeur et entre une seule agence, le vendeur et l'acquéreur. Dans votre explication donc tout acheteur présenté par une agence

peut revenir voir le vendeur et traiter directement avec lui!!Par contre l'agence en question est ridicule où on travaille sans filet (mandat) et on ne fait surtout pas signé de bon de visite. Je vous ai déjà dit avoir gagné en justice avec un mandat simple et un bon de visite bonsoir

Par **mimi493**, le **16/07/2011 à 17:12**

[citation]ans votre explication donc tout acheteur présenté par une agence peut revenir voir le vendeur et traiter directement avec lui[/citation] et pourtant c'est le cas, le bon de visite ne suffit pas pour la Cour de Cassation pour prétendre à une commission, en cas de mandat simple et si l'acte se fait au final entre l'acquéreur et le vendeur. Il faut plus que ça pour prouver que la vente s'est faite par l'entremise de l'agent immobilier. La jurisprudence commence à être très fournie contre les abus du bon de visite qui n'a aucune valeur de contrat

Par **amajuris**, le **16/07/2011 à 17:36**

dans notre cas, l'agence n'avait pas de mandat donc pas de commission.

Par **lidye**, le **16/07/2011 à 20:22**

bonsoir, oui, tout à fait, amatjuris a raison ,l'agence n'avait pas de mandat . ils ont fait signer un bon de visite aux personnes qui sont venus et par la suite ils ont affirmé à ces personnes que nous avions signés l'offre d'achat ,ce qui est complètement faux ,cette offre en question ne nous a jamais été soumise. Mon notaire confirme bien que sans mandat ,l'agence ne peut prétendre à une commission. Il rajoute que seul un mandat de recherche signé par les clients aurait pu les engager avec l'agence ,mais la encore, pas de mandat de recherche signé par les personnes qui sont venus voir le terrain.

Par **vanceslas**, le **16/07/2011 à 21:21**

bonsoir mimi décidément vous êtes têtue non un client présenté par une agence ayant un mandat de vente ,fut-il simple peut défendre ses droits en cas de mauvaise foi d'un vendeur et d'un acquéreur je suis d'accord le bon de visite est un document crée par les agents immobiliers mais je peux vous dire encore une fois par expérience que si vous ne le présentez pas au juge avec votre mandat celà posera un problème à vous lire les agences ne seraient que des officines de renseignements sans aucun droits de suite vous préférez peut être les marchands de listes qui vendent des adresses à des prix élevés sans obligation de résultat. Si la vente est conclue et qu'un acte synallagmatique est signé il est évident que la commission ne pose plus de problème, encore que, vous qui êtes férue de jurisprudence je pourrai vous expliquer que ces honoraires d'agence peuvent encore être discuté selon que le mandat est charge vendeur ou charge acquéreur, à vous lire bonne soirée.

Par **pym**, le **16/07/2011** à **23:38**

Bonjour,

Dans votre situation, puisque vous n'avez aucun mandat de signé avec l'agence qui a proposé votre bien et fait signer un bon de visite aux acheteurs, vous n'avez rien à faire de l'agence et sa commission. Pour qu'elle puisse engager un acheteur, il lui faut indiquer le n°de mandat dans le compromis ou la promesse de vente, et le présenter le jour de la signature de l'acte au notaire avec sa facture. Il est clair que rien n'a été fait dans ce sens pour votre bien à vendre. D'un autre côté, les acquereurs ont peut-être signé un mandat de recherche, ce qui les engage à signer avec l'agence qui doit toujours posséder un mandat de vente enregistré dans le livre des mandats, à l'agence. En cas de litige, la préfecture peut venir contrôler l'état de ce livre et vérifier que tout est en ordre....ce dont on peut douter ici.

Donc vous vendez votre terrain à ces gens, et ne payez rien à l'agence.

Bonne chance !

Par **lidy**, le **17/07/2011** à **09:15**

Bonjour Pym,

si quelqu'un fait l'économie des frais d'agences, ce n'est pas moi mais les acheteurs. mon prix n'a pas bougé, je ne cherche pas à gagner plus. les acheteurs n'ont pas de mandat de recherche signé avec l'agence et ne veulent plus traiter avec elle. ils ont été trompés par le vendeur qui n'a pas eu de mandat avec moi pour les mêmes raisons! je ne gagne rien dans cette affaire. les 7000 euros de commission d'agence sont à la charge de l'acheteur donc... je voulais juste savoir si je pouvais vendre aux acheteurs sans l'agence c'est tout .

Par **vanceslas**, le **17/07/2011** à **11:29**

Bonjour Lidy oui c'est net vous pouvez vendre sans soucis désolé pour cette dérive d'explication avec mimi qui en fait pouvez vous agacer j'en conviens bon week end

Par **lidy**, le **17/07/2011** à **11:55**

bonjour vanceslas, pas de souci, chacun s'exprime, c'est de toute façon enrichissant d'entendre ce que tout le monde a à dire, après, ce qui est autorisé, voilà la raison de ma venue ici, avoir un avis juridique et j'ai été bien renseignée avec vous tous. encore merci et bon week-end à vous aussi! je viendrai dire ici comment les choses se sont passées pour servir des personnes qui peuvent connaître le même cas de figure, échanger quoi! merci à tous! lidy