



Vente maison via agent mandat simple

Par **Lila81**, le **26/12/2018** à **09:40**

Bonjour,

Je suis en train de vendre ma maison. Je l'ai mise aussi via un agent immobilier en mandat simple, j'ai une personne qui est venue avec l'agent et qui veut acheter ma maison et qui a vu mon annonce perso le lendemain de la visite avec l'agent. Nous avons essayé de négocier les frais avec l'agence mais il baisse très peu. Du coup, on voudrait passer en direct mais à priori l'acheteur ne craint rien car le bon de visite n'est pas reconnu juridiquement mais, moi il est stipulé que je n'ai pas le droit pendant 12 mois de vendre à une personne venue visiter la maison avec l'agent.

Par contre cette personne est pacsé et son partenaire n'est jamais venu visité la maison avec l'agent et dont son nom ne figure nulle part, veut acheter la maison en son nom propre. Est-ce possible ? l'agent ne va-t-il pas se retourner contre moi ?

Merci pour vos réponses.

Par **morobar**, le **26/12/2018** à **09:46**

Bonjour,

Vous vous fourvoyez:

==

“... et ils (les acquéreurs) ont en outre manqué gravement à leur obligation de loyauté à l'égard de cet agent immobilier puisque, dans le bon de visite signé au profit de ce dernier, ils s'étaient interdits de traiter l'acquisition du bien appartenant aux époux N en dehors de

l'intervention de l'agence, même au delà de la durée de validité du mandat et s'étaient obligés à aviser les vendeurs de ce qu'ils s'étaient présentés par l'entremise de cette agence.”
(Cour d'appel de Toulouse, 3ème chambre, section 1, arrêt n° 58 du 1er février 2011, n° RG 09/04422)

Dans cette affaire la Cour rappelle :

“même s'il n'est pas débiteur de la commission due par le vendeur à son mandataire, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en relation avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit réparation à cet agent immobilier de son préjudice sur le fondement de la responsabilité délictuelle nonobstant la possibilité pour celui-ci de recourir sur la fondement contractuel à l'encontre de son mandant”

En savoir plus sur <https://www.village-justice.com/articles/Valeur-visite,14473.html#WksWZgR28Thcvcgy.99>

Par **Lila81**, le **26/12/2018 à 10:00**

Merci pour votre réponse.

En fait, l'acquéreur est venu visiter le mercredi et a été en contact avec moi le jeudi matin sans savoir que c'était la même maison. Je comprends tout à fait, et l'agent est au courant mais il ne veut pas baisser ses frais, et sur le bon de visite seule la dame a signé et pas son partenaire, donc pas le même nom.

Par **goofyto8**, le **26/12/2018 à 11:35**

bonjour,

[citation] et l'agent est au courant mais ne veut pas baisser ces frais[/citation]

L'agence immobilière étant au courant de la transaction que vous envisagez de faire en direct avec un acheteur, ne vous lachera pas juridiquement.

Vous risquez d'avoir à payer un fort dédommagement à l'agence immobilière, si vous tentez cette manoeuvre frauduleuse, avant le délai de 12 mois indiqué dans le mandat.

Par **Lila81**, le **26/12/2018 à 13:52**

Bonjour, non l'agent est au courant que la personne m'a contacté ne sachant pas que c'était la même maison (justement car je voulais être honnête avec elle) et je lui ai demandé donc de faire un effort sur les frais afin de vendre avec elle; mais finalement nous n'allons pas faire affaire en dehors de l'agence et je vais attendre une prochaine offre car je ne veux avoir de soucis par la suite ; merci beaucoup pour vos réponses.