



## Agent immobilier malhonnête : Que faire ?

Par **pmalgon**, le **21/08/2016** à **16:18**

Bonjour,

Je viens chercher ici des conseils pour une affaire particulièrement insupportable avec un agent immobilier. Voici l'histoire, merci d'avance à tous ceux qui pourraient nous aider, ma compagne et moi, dans une transaction immobilière très magouilleuse...

Nous sommes propriétaires, avec ma compagne, d'une belle longère avec un peu de terrain en campagne. Juste derrière notre maison, se trouve une autre longère, inhabitée depuis des années et qui servait de résidence secondaire à une femme ne venant plus en profiter depuis des années pour des raisons médicales. Nous avons rencontré son fils alors qu'il était venu pour estimer et vendre le bien, il y a maintenant 2 ans, et lui avons dit que cette maison pourrait nous intéresser quand elle serait sur le marché. Deux ans plus tard, nous nous apercevons que des visites sont en cours et que le bien est à vendre. Nous joignons donc directement la propriétaire afin de lui faire part de nos intentions. Elle nous redirige vers une agence immobilière du coin, avec qui elle a signé un contrat de semi exclusivité pour vendre sa maison.

Nous prenons donc rdv avec l'agence pour visiter les lieux et faisons immédiatement une offre d'achat écrite au prix demandé par l'agence. L'agent nous informe qu'un autre couple a déjà fait une offre, au prix demandé également et que le choix reviendra donc à la propriétaire. Nous appelons cette dernière de nouveau, qui est ravie de notre projet et souhaite favoriser le voisinage pour cet achat (sa famille entière vivait sur l'ensemble des 2 maisons, elle apprécie donc fortement l'idée de réunir les 2 biens et nous dit même d'ouvrir le champagne sur son terrain pour fêter ça). Elle souhaite juste s'assurer de la faisabilité financière du projet pour trancher.

Les choses se compliquent à ce moment-là : nous sommes 2 auto-entrepreneurs (je suis

également intermittent du spectacle) et, quand nous contactons notre banque pour effectuer une simulation de financement, la banquière nous informe qu'il sera impossible de le faire dans un délai court (nous sommes à la mi-août, tout tourne au ralenti) et nos professions nécessitent, depuis peu, le recours à un conseiller professionnel pour établir une simulation. Coincés, nous cherchons donc un recours pour prouver la faisabilité de l'achat dans le temps imparti. Notre banque nous conseille alors de solliciter nos 2 couples de parents pour rédiger 2 attestations certifiant qu'ils seraient en mesure de payer le bien cash, (copies de comptes bancaires à l'appui dans le dossier) si notre emprunt venait à être refusé. Nos revenus étant plus que corrects, il y a peu de chances que ce soit le cas.

Lors d'une 2ème visite, nous informons l'agent immobilier de ce fait et sentons qu'il tombe un peu des nues. En effet, nous comprenons vite que sa commission serait réduite de moitié si nous obtenions l'achat, car nous venons de la part de la propriétaire. L'agent m'annonce, en aparté, une augmentation du prix final de 500 €, car les frais de notaires avaient été mal estimés. Nous convenons alors ensemble de l'envoi par email de toutes ces pièces avant la fin de l'après midi, vers 18 h, à son agence, afin qu'il transmette les dossiers des deux couples à la vendeuse.

A 16 h, alors que nous finalisons l'ensemble des documents à envoyer à l'agence, coup de fil de l'agent qui nous annonce que la vendeuse a tranché en faveur de l'autre couple. Nous sommes choqués par cette nouvelle qui ne ressemble en rien à la tournure précédente des choses. Nous ne comprenons pas ce choix et sommes furieux du fait que l'agence n'ait pas attendu nos documents pour faire un bilan digne de ce nom avec la propriétaire.

Nous parvenons à joindre cette dernière le soir même et elle nous explique que l'agent lui a dépeint un tableau très noir de notre situation et de notre projet, il lui a dit que, financièrement, nous ne tenions pas la route, que nous allions laisser la maison à l'abandon et le jardin en friche.

Scandalisés par ces informations et cette manipulation de l'agent (au passage, sur une femme âgée et seule), nous rédigeons un email incluant l'agence, la vendeuse et nos parents afin de rétablir la vérité sur nos situations. La vendeuse, clairement bousculée par ces retournements, demande un délai de 10/15 jours pour trancher. Nous obtenons un rdv à l'agence le lendemain, pour ramener les originaux des attestations de nos parents afin que l'agence puisse transmettre le tout par voie postale le lendemain. Quand nous arrivons, l'agent nous présente notre offre d'achat écrite, rectifiée au blanco, avec la somme totale corrigée pour les frais de notaire, le tout sans nous avertir ni nous consulter. Nous lui demandons la légalité de ce genre d'action, il reste muet en nous défiant avec un regard arrogant. Nous demandons à voir le mandat de vente du bien, comme la loi nous y autorise, l'agent refuse et il nous a fallu appeler notre notaire devant lui pour qu'il nous présente ce document. Il a également nié tout le contenu de la discussion qu'il a eu avec la vendeuse pendant plus d'une heure et a fait semblant de ne pas comprendre ce changement de préférence pour la vente. Entre temps il a aussi obtenu l'accord de la vendeuse pour toucher la totalité de la commission de vente, en s'appuyant sur le fait que nous ayons eu connaissance de la mise en vente du bien en voyant les visites se dérouler depuis chez nous, je ne sais pas dans quelle mesure cet argument est valable sachant que la maison ne comporte pas de pancarte "à vendre" de l'agence et que nous avons d'abord contacté la vendeuse, puis l'agence en venant de sa part.

Bref, nous n'avons pas encore le retour de la vendeuse, mais nous sommes scandalisés par ces méthodes de voyoux, effectuées pour la plupart à l'oral, afin de ne pas laisser de trace

des ces manipulations et de ce procès d'intention à notre égard.

Je souhaiterais donc, avec votre aide savoir la légalité de tous ces actes (non envoi des documents, diffamation à notre égard, falsification d'une pièce signée et datée, le tout avec une personne âgée, qui commence à être bousculée par tout ces changements).

Mille mercis d'avance pour tout conseils, avis et suggestions de vos parts, cette situation injuste et cette malhonnêteté assumée nous pourrissent la vie depuis des semaines et nous risquons, à cause de tout cela, de passer à côté d'un achat unique, qui nous tient terriblement à coeur depuis le début.

Dans l'attente de vous lire.

Par **goofyto8**, le **21/08/2016 à 17:20**

bonjour,

[citation]En effet, nous comprenons vite que sa commission serait réduite de moitié si nous obtenions l'achat, car nous venons de la part de la propriétaire.[/citation]

Faux. Bien que vous connaissiez à titre personnel la personne qui vend, vous êtes soumis au mandat de vente que la propriétaire a donné à l'agence immobilière.

Il n'y a donc pas de malhonnêteté de l'agent immobilier car celui-ci a conseillé le vendeur, lui indiquant que l'acheteur qui lui semble le plus solide financièrement pour acquérir ce bien est l'autre couple.

Compte tenu que vous n'avez pas de revenus fixes (saliés CDI), votre banquière vous a expliqué la difficulté pour vous, d'obtenir un prêt pour financer l'achat envisagé.

Il pourrait se faire, après étude de votre dossier par la banque, que vous n'obteniez pas le prêt et donc, que la vente en votre faveur puisse être annulée pour cette raison.

L'agence n'a pas envie de perdre du temps sachant qu'il a un second client.

Le second couple a probablement davantage de moyens financiers, voire peut payer comptant.

Par **Lag0**, le **21/08/2016 à 18:19**

[citation]Nous prenons donc rdv avec l'agence pour visiter les lieux et faisons immédiatement une offre d'achat écrite au prix demandé par l'agence. L'agent nous informe qu'un autre couple a déjà fait une offre, au prix demandé également et que le choix reviendra donc à la propriétaire. [/citation]

Bonjour,

Ceci est faux !

Si un autre acheteur a fait une offre "au prix demandé" avant vous, le vendeur doit traiter avec lui. Il n'y a pas de choix dans ce cas, c'est le premier qui a fait l'offre qui l'emporte.

On dit qu'une vente est parfaite dès qu'il y a accord sur la chose et le prix. Donc le premier acheteur qui est d'accord rend la vente parfaite.

Donc depuis le début, vous aviez loupé cette vente.

Je pense que l'agent vous gardait sous le coude seulement au cas où la vente n'aboutirait pas avec le premier acheteur.

Par **goofyto8**, le **21/08/2016 à 18:29**

[citation]Si un autre acheteur a fait une offre "au prix demandé" avant vous, le vendeur doit traiter avec lui[/citation]

A condition que celui-ci ait signé le document (non-officiel) d'intention d'acheter ... au prix de. Mais comme le seul document qui fait foi c'est le compromis de vente et qu'il ne peut être signé qu'après un certain délai, le vendeur a toujours le choix, pendant cette courte période, de mettre les acheteurs en concurrence voire à demander de surenchérir sur le prix de départ. Pour cette raison de nombreuses agences immobilières mettent dans leur annonce **PRIX: nous consulter**

Par **Lag0**, le **21/08/2016 à 18:31**

[citation]Faux. Bien que vous connaissiez à titre personnel la personne qui vend, vous êtes soumis au mandat de vente que la propriétaire a donné à l'agence immobilière. [/citation]  
Dans le cas d'un mandat semi-exclusif, le contrat peut prévoir que si c'est le vendeur qui trouve directement un acheteur, la commission d'agence soit divisée par deux...

Par **Lag0**, le **21/08/2016 à 18:35**

[citation]A condition d'avoir signé le document (non-officiel) d'intention d'acheter ... au prix de. Mais comme le seul document qui fait foi c'est le compromis de vente et qu'il ne peut être signé qu'après un certain délai, le vendeur a toujours le choix, pendant cette courte période, de mettre les acheteurs en concurrence voire à demander de surenchérir sur le prix de départ. [/citation]

Vous faites erreur. Légalement, dès que l'acheteur est d'accord sur le prix, la vente est faite. Il suffit donc à l'acheteur de pouvoir prouver avoir fait cette proposition. Soit il la fait par remise en main propre contre décharge, soit en LRAR, soit par tout moyen permettant de démontrer l'antériorité de son offre sur toute autre ultérieure.

C'est une grosse erreur de penser que seul le compromis fait foi !

Et d'ailleurs, pourquoi ne pourrait-il être signé qu'après un certain délai ????

Par **goofyto8**, le **21/08/2016 à 18:45**

[citation]Légalement, dès que l'acheteur est d'accord sur le prix, la vente est faite[/citation]

En théorie oui mais en pratique (même avec les transactions par des agences immobilières)

lorsqu'un bien est convoité par plusieurs acheteurs, ils mettent en place automatiquement un processus de surenchère sur le prix de départ pour les départager.  
je ne sais pas si c'est légal, mais c'est une pratique vraiment très courante (surtout dans les Hauts-de Seine et Paris intra-muros).

Par **Lag0**, le **21/08/2016** à **19:29**

Ce qui est totalement idiot en plus d'être illégal !

Aucun acheteur ne serait assez bête pour proposer plus que le prix demandé en étant le premier. Donc une offre supérieure au prix du mandat ne peut pas être la première ! C'est donc très facile, pour l'acheteur lésé, de prouver l'antériorité de son offre !

Là où c'est parfois plus compliqué, c'est lorsqu'il y a plusieurs propositions au prix du mandat, comme ici. Il faut bien pouvoir démontrer l'antériorité de l'offre. Personnellement, quand je fais une offre, je la fais toujours par écrit remise en main propre contre décharge. En cas de problème, je double par LRAR, mais comme c'est la date de première présentation de la LRAR qui compte, cela peut faire louper une vente, d'où ma préférence pour la remise en main propre contre décharge.

Par **Suzannegeton**, le **07/08/2020** à **10:41**

Bonjour

Un agent Immobilier de chez IAD m a fait visiter un logement tres bien a prendre le 1er 09 20  
Je n ai rien signé, il met une facture de 735 euros dans ma boite aux lettres a payer de suite  
ce que j ai refusée en proposant de payer le jour de la signature ses honoraires; IL me  
menace au tel de louer a une autre personne que moi si je ne paye pas de suite. Apres un  
texto me demandant de payer en 3 fois etc etc

ET le 4 aout un texto pour me prevenir qu il a vendu cette maison et que notre rdv du 29  
AOUT est annulée. Cela est inadmissible j ai engagée des frais, et je n ai plus de logement  
ayant vendue ma maison suite au deces de mon mari.

Pourriez vous me dire comment faire pour obtenir des dommages et interets envers cet  
AGENT tres tres malhonnete; je suis decue et desesperee Merci a vous

Cordialement

..

Par **Lag0**, le **07/08/2020** à **11:03**

Bonjour [Suzannegeton](#),

Il aurait été préférable d'ouvrir votre propre sujet plutôt que de continuer sur celui-ci, en sommeil depuis 4 ans, dont la problématique est différente...