



obligations légales vis à vis d' un e agence immobilière

Par **Marmara**, le 11/06/2025 à 17:57

Bonjour,

Je suis propriétaire d" un bien que j' ai mis en vente dans 1 agence immobilière sans exclusivité.

L" agence ne m' a pas parlé d' 1 éventuel acquéreur sous le prétexte qu' il était farfelu. En fait, il souhaitait qu' une de ses connaissances fasse l' acquisition de mon bien. Mais cette connaissance n' a pas donné suite et l' agent immobilier ne m' a toujours pas parlé du premier potentiel acquéreur.

Ce dernier, ayant visité le bien, nous a retrouvé facilement grâce à l' adresse. il nous a donc contacté et nous allons sans doute conclure la vente avec lui.

Je me pose donc 2 questions:

Devons-nous obligatoirement passer par l' agence pour la réalisation de cette vente?

Si la réponse à la 1ère question est négative, est-il préférable d' attendre les 12 mois stipulés sur le contrat qui s' est terminé le 21 décembre 2024?

Je vous remercie vivement pour vos réponses.

Cordialement,

C. C.

Par **AdminDelph**, le 11/06/2025 à 19:19

Bonjour madame ou monsieur,

Vous pourriez vendre votre bien sans passer par l'agence, puisque votre mandat était non exclusif. Cependant, il reste important de vérifier les éventuelles clauses de protection du mandat. Certaines agences ajoutent une clause qui leur permet de réclamer des honoraires si l'acheteur a été présenté par eux, même après la fin du mandat.

Par **Lingénu**, le **11/06/2025** à **21:07**

Bonjour,

Votre affaire est assez scabreuse. Un acquéreur potentiel se serait manifesté à l'agence et celle-ci aurait refusé de vous le présenter. A-t-il visité votre bien ? L'agence peut-elle produire un bon de visite ou autre preuve qu'il a pris connaissance grâce à elle de la mise en vente de votre bien ?

Si vous avez la preuve de ce refus, elle ferait échec à une éventuelle prétention à honoraires de l'agence mais je vois mal comment vous pourriez posséder une telle preuve.

Par **Pierrepauljean**, le **11/06/2025** à **21:55**

Bonjour

vous pouvez aussi souscrire un mandat non exclusif avec une autre agence..... en négociant les honoraires mais il faut d'abord vérifier toutes les clauses du mandat déjà signé.

ne pas oublier aussi de choisir votre notaire pour cette transaction

Par **Lingénu**, le **11/06/2025** à **22:49**

Signer un mandat avec une autre agence pour lui présenter un acheteur ! Quelle drôle d'idée ! Les agents immobiliers sont payés pour avoir présenté un acheteur au vendeur. Quand j'entre dans une crèmerie, c'est pour qu'elle me donne du beurre en échange du prix du beurre. Je ne lui donne pas le prix d'un beurre que je me suis déjà procuré ailleurs.

Avant de conclure avec cet acheteur, bien vérifier sa solvabilité. Si l'agence l'a trouvé farfelu, elle avait peut-être quelque raison.

Le problème ne porte pas sur les clauses du mandat signé mais sur la réalité d'une entremise.

Si l'agent immobilier a présenté le bien à l'acheteur mais qu'il a refusé d'en informer le vendeur tentant ainsi d'empêcher la vente, alors il n'y a eu pas eu d'entremise et aucun honoraire ne lui est dû quelles que soient les clauses du contrat. Mais ce sera probablement impossible à prouver et ne restera qu'à espérer que l'agence ne puisse pas fournir un indice qui laisse penser à une entremise. L'espoir est permis si l'acheteur n'a pas signé de bon de visite.