



Refus vente à agence immobilière suite mandat simple

Par pheng1202, le 30/09/2015 à 15:31

Bonjour,

Faits:

- Je vend mon appartement de particulier à particulier
 - Une agence immobilière a répondu à mon annonce et nous avons signé un mandat de vente sans exclusivité avec celle-ci.
 - J'ai reçu plusieurs offres de prix en pap et aussi via cette agence.
 - J'ai accepté l'offre de prix d'un particulier (échange par mail) et notifié mon choix le même jour à l'agence par téléphone. (le 25 septembre)
 - Cette agence m'a recontacté ensuite pour me faire une meilleure proposition (même jour), que j'ai refusé car ayant déjà accepté l'offre du particulier
 - Hier, cette agence m'appelle afin de s'assurer que j'ai bien reçu sa lettre RAR. Surpris, j'ai constaté que j'ai bien dans ma boîte aux lettres, un accusé m'indiquant la mise à disposition du courrier au bureau de poste à partir d'aujourd'hui à 17h.
- La conversation téléphonique d'hier avec l'agent immobilier m'a laissé comprendre que l'agence irait jusqu'au bout de la démarche de vente qu'ils ont fait avec leur client.
- J'ai relu le mandat sans exclusivité. Il apparaît que j'aurai du envoyer une lettre RAR pour notifier l'agence de mon choix. Je m'apprêtes donc à envoyer cette notification, aujourd'hui. De plus je m'aperçois que ce mandat donne délégation totale à cette agence. Ne connaissant pas la nature exacte de leur recommandé, je m'attends au pire (compromis de vente signé par eux et leur client)
 - Je souhaite vendre à mon acheteur qui n'a aucun lien avec cette agence (ne connaît d'ailleurs pas cette agence). Je l'ai informé de ce désagrément.

extrait du mandat :

CLAUSE PENALE : De convention expresse et à titre de condition essentielle dans laquelle le mandataire n'aurait pas accepté la présente mission, le mandant :

a- S'engage à signer aux prix, charges et conditions convenues toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt ... avec tout acquéreur présenté par le mandataire

b- Garde toute liberté de procéder lui-même à la recherche d'un acquéreur. TOUTEFOIS, PENDANT LA DUREE DU MANDAT, en cas de vente réalisée par lui-même, il s'engage à en informer immédiatement le mandataire en lui notifiant par LRAR, les noms et adresses de l'acquéreur, du notaire... Cette notification mettra fin au mandat. Elle évitera au mandataire d'engager la vente avec un autre acquéreur et épargnera au mandant les poursuites pouvant

être éventuellement ...

c- S'interdit, pendant la durée du mandat et pendant la période suivant son expiration indiquée au recto, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui.

En cas de non-respect des obligations énoncées ci-avant aux paragraphes a,b,c il s'engage expressément à verser au mandataire, en vertu des articles 1142 et 1152 du code civil, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au recto (=> soit 10k€)

Questions :

- Quels sont mes recours face à cette agence pour m'imposer son client et me faire rompre mon engagement avec mon acheteur ?
- En notifiant mon choix par lettre RAR, cela peut-il engendrer des poursuites de leur acheteur ?
- Une délégation totale implique t'elle nécessairement que l'agence peut signer à ma place un compromis de vente sans mon accord et ainsi agir contre mon gré ?
- si la lettre RAR qu'ils m'ont envoyés est un compromis de vente que puis-je faire ?

Merci de votre aide

Bien à vous

Par **janus2fr**, le **30/09/2015** à **19:38**

Bonjour,

Question importante, l'agence a t-elle trouvé un acheteur au prix du mandat ?

Par **pheng1202**, le **01/10/2015** à **09:56**

L'agence a trouvé un acheteur au prix du mandat mais seulement après que je leur ai notifié par téléphone que j'avais accepté une offre d'un particulier supérieure à leur première offre.

Par **janus2fr**, le **01/10/2015** à **10:23**

Le problème, c'est qu'un appel téléphonique ne laisse pas de traces suffisantes. L'agence pourra prétendre que vous ne l'avez pas avertie.

Il faut toujours faire cela par écrit de façon à laisser une trace.

L'agence va donc pouvoir arguer qu'elle a rempli sa part du contrat, soit trouver un acheteur au prix du mandat.

Si elle veut aller jusque là, elle pourra saisir la justice pour demander des dommages et intérêts (généralement de la valeur de la commission prévue au mandat).

Par **pheng1202**, le **01/10/2015** à **11:14**

OK merci de ces précisions.

Savez-vous combien dure une procédure en justice dans ces cas là?