

Vente appartement en direct après présentation de l'acheteur par

Par **orane53**, le **03/02/2014** à **16:44**

Bonjour,

J'ai signé un mandat sans exclusivité avec un agent immobilier il y a plus de 3 mois. Cet agent m'a présenté un acheteur éventuel qui a fait une offre plus basse que le prix que j'avais fixé et j'ai refusé cette offre.

La personne qui a visité mon appartement m'a ensuite contactée directement car il a revu mon bien sur un site de particulier à particulier.

Il me propose un prix plus intéressant pour moi (et pour lui) sans passer par l'agent immobilier. Il dit ne pas avoir signé de bon de visite et que cela peut rester "entre nous".

Que faut-il en penser et quel risque pour moi ?

merci de me répondre

cordialement,

Par **laurentbak05**, le **18/02/2014** à **00:09**

bonsoir

concrètement votre mandat de vente vous oblige à respecter votre agent immobilier et son travail. Si vous passez à la vente sans lui et qu'il le découvre il vous réclamera à vous les honoraires, c'est vous qui êtes tenu par le mandat et non pas l'acheteur (malhonnête dans ce cas...) vu qu'il n'y a pas de bons de visites. La seule solution pour vous est de faire annuler le mandat pour nullité si vous trouvez une erreur pour le faire. Le mieux étant quand même de passer par lui et de trouver un accord entre vous 3.

bonne soirée.

Par **janus2fr**, le **18/02/2014** à **08:11**

Bonjour,

Je précise au passage que lorsque vous signez un mandat de vente, vous vous engagez à ne pas traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence, non seulement durant la validité du mandat, mais encore pendant un certain délai après (1 ou 2 ans en général).

Donc inutile de penser à résilier le mandat pour traiter en direct avec l'acheteur, sauf à être très patient...

[citation]Si vous passer a la vente sans lui et qu'il le découvre il vous réclamera à vous les honoraires[/citation]

En réalité, la cour de cassation l'ayant plusieurs fois rappelé, la commission n'est due à l'agence que si elle conclut la vente.

Dans un cas comme exposé ici, l'agence ne pourrait pas réclamer ses honoraires, elle ne pourrait que saisir la justice pour demande des dommages et intérêts (d'une valeur équivalente à la commission prévue).