



Les droits des agences lors d'une mise en vente

Par **Chupa-Chups**, le 14/12/2023 à 16:02

Bonjour,

Je suis un peu excédée par un agent immobilier qui abuse (selon moi) largement de ses prérogatives.

J'aimerais réussir à discerner le vrai du faux.

Nous avons signé un mandat de vente de 45 jours avec une agence. L'agence nous demande s'il peut partager les annonces avec une autre agence, nous avons donné notre accord.

A l'issue des 45 jours, nous avons révoqué le contrat dans les conditions telles que décrites dans ledit contrat. Jusque là tout va encore bien.

Ne voyant pas les annonces de mise en vente supprimées des différents sites, j'adresse des mails à l'agence pour demander la suppression des annonces. Pas de réponse, pas de suppression. Au bout d'un mois j'adresse une mise en demeure à chacune des deux agences pour qu'elles suppriment les annonces. L'agent immobilier avec lequel nous avons contracté nous appelle en nous disant qu'il exerçait son "droit de recherche" (kesako ? ça existe ? quel est l'intérêt de chercher un acheteur quand on n'a plus de mandat pour vendre ?).

Pour moi, au terme du mandat de 45 jours, tout devait s'arrêter, j'ai tort ?

Bref, s'agissant de la 2ème agence, nous n'avons contracté aucun mandat avec eux, c'est la première agence qui leur a proposé de partager. Du coup, qui est responsable de ses publications ? je leur ai dit que s'ils ne supprimaient pas les annonces, je m'en prendrai à la 1ère agence puisque c'est eux qui ont demandé leur participation mais sans grande certitude.

Par ailleurs et compte-tenu de l'ambiance depuis un mois, l'agence me dit que si quelqu'un se présente pour acheter, on leur doit les frais d'agence parce que ce serait grâce à leurs annonces qui localisaient le bien. J'estime que si les acheteurs ont vu l'annonce durant les 45 jours du mandat, oui c'est le cas. Dans le cas contraire, non. J'ai tort ou raison ?

Désolée pour toutes ces questions, votre aide sera la bienvenue.

Merci à vous

Par **youris**, le **14/12/2023** à **17:28**

bonjour,

si aucune agence immobilière n'a, à ce jour, de mandat de vente, peu importe qu'elle vous trouve un acquéreur potentiel, l'agence démunie de mandat, ne pourra pas faire signer de promesse de vente.

les agences vous racontent n'importe quoi, elles savent très bien que sans mandat, elles ne peuvent pas percevoir de commission, ni faire signer de promesse de vente.

salutations.

Par **Chupa-Chups**, le **14/12/2023** à **17:43**

Elles prétendent que si quelqu'un se présente après avoir vu l'annonce sur leur site, on leur doit la com. Annonces que je bataille à faire supprimer depuis un mois, c'est cocasse !

Il y a un délai légal pour supprimer les annonces à la fin du contrat ? je ne trouve rien dans le contrat.

Par **Visiteur**, le **14/12/2023** à **18:11**

Bonjour,

Que ce soit sur les sites ou en vitrine, les agences gardent souvent des biens visibles au delà de la fin des mandats, pour plusieurs raisons. La première est que ce nettoyage demande du travail qui ne rapporte rien, ensuite c'est bien d'afficher X0000 annonces, et ça donne confiance aux clients potentiels.

De toute façon sans mandat les agences ne pourront ni faire visiter, ni faire signer une offre, ni toucher aucune commission.

Le seul moyen de réclamer la commission après la fin du mandat c'est lorsque l'acquéreur a signé un "bon de visite" pendant le mandat et finalement la vente est réalisée dans un délai prévu au contrat (en général 12 mois).

Pour obtenir le retrait des annonces, il faut le demander par courrier RAR... Mais ne rêvez pas trop.

Par **Pierrepauljean**, le **14/12/2023 à 18:48**

bonjour

il faut d'abord relire toutes les clauses du contrat signé

ensuite , faites des captures d'écran des annonces en ligne

puis faites un courrier en RAR de mise en demeure de retirer immédiatement les annonces et photos en indiquant que vous adressez une copie de courrier à leur compagnie d'assurance professionnelle (RCP)

Par **Chupa-Chups**, le **14/12/2023 à 19:14**

Je vous remercie pour vos interventions.

Les recommandés ont été reçus hier, l'agence avec laquelle nous avons contracté a retiré. La seconde, pas toutes et je rappelle que je n'ai aucun contrat avec cette seconde agence.

Pour la com, l'idée de l'agence c'est qu'ils auraient trouvé de potentiels acheteurs qui risquent de se présenter à nous grâce à ses annonces (puisqu'elles étaient géolocalisées). Acheteurs qui auraient pris contact avec lui pendant ou après la rupture du contrat, je n'ai pas eu droit au détail. Ces gens (s'ils existent) n'ont pas visité.

Par **Visiteur**, le **14/12/2023 à 19:28**

Bonjour...

L'objectif principal est atteint, l'agence avec laquelle vous étiez lié par contrat, à retiré l'offre, vous n'avez rien à craindre de la seconde.

Par **janus2fr**, le **15/12/2023 à 06:56**

[quote]

Pour la com, l'idée de l'agence c'est qu'ils auraient trouvé de potentiels acheteurs qui risquent de se présenter à nous grâce à ses annonces (puisqu'elles étaient géolocalisées). Acheteurs qui auraient pris contact avec lui pendant ou après la rupture du contrat, je n'ai pas eu droit au détail. Ces gens (s'ils existent) n'ont pas visité.

[/quote]
Bonjour,

Les réponses vous ont été données, cette agence vous raconte n'importe quoi.

Pour que l'agence puisse prétendre à quelque chose, il faut que vous vendiez à un acheteur à qui l'agence a présenté le bien durant le temps où elle avait un mandat valide. La simple parution d'une annonce ne suffit pas et surtout sans mandat. L'agence doit donc pouvoir prouver, par tout moyen et pas seulement un bon de visite, qu'elle a présenté le bien à vendre à l'acheteur lorsqu'elle avait un mandat.

Par **Chupa-Chups**, le 15/12/2023 à 07:33

Merci encore pour vos réponses.

Pour l'instant et depuis que je me suis fâchée en envoyant les mises en demeure, l'agence s'amuse à m'envoyer un genre de "mise en garde" par sms du genre "n'oubliez pas de nous adresser le nom de notaire, si vous signez la vente avec Mme Machin puisque conformément au contrat exclusif que nous avons signé, c'est grâce à nous si elle se présente à vous". Je n'en sais pas plus en termes de dates, ni quoi que ce soit d'autre, juste ça. Je poserai la question à Mme Machin si elle se présente mais tout porte à croire qu'il l'a rencontrée postérieurement au mandat, alors que ses annonces étaient encore en ligne.

Quant aux annonces et la suppression, ce n'est pas juste pour embêter le monde ou par caprice que j'y tiens tant. C'est simplement que la maison sera remise en vente après l'hiver (par nous directement, vu l'expérience) et que ne souhaitons pas que des annonces traînent partout tout l'hiver. Il en restait une hier, je vais continuer à me battre pour qu'elle soit supprimée mais franchement c'est usant. Le sujet n'est pas si anodin qu'il en a l'air. J'ai eu beau chercher partout, je ne trouve aucun texte sur lequel m'appuyer concernant la suppression, la mise en ligne oui, la suppression non. Rien ne figure dans le contrat à ce sujet non plus.

Par **Cousinnestor**, le 15/12/2023 à 07:39

Hello !

Curiosité : Chupa l'agence avec laquelle vous aviez signé le mandat échu dispose-t-elle encore d'un jeu de clés pour faire visiter votre bien ?

A+

Par **Chupa-Chups**, le 15/12/2023 à 07:42

Bonjour,

Non, elle n'a jamais eu de clefs donc il n'y a pas eu de visites en notre absence si c'est le but de la question.

Par **Pierrepauljean**, le 15/12/2023 à 09:44

si Mme MACHIN vous contacte par téléphone , vous lui répondez qu'elle fait erreur: la maison n'est pas en vente.....ou bien vous ne décrochez pas aux numéros masqués ou inconnus

Par **Chupa-Chups**, le 15/12/2023 à 10:17

Elle risque plutôt de sonner à la porte mais on y a pensé oui, leur dire qu'on ne peut pas leur vendre.

Les pauvres, ils ne vont rien comprendre :D

Par **Pierrepauljean**, le 15/12/2023 à 13:16

1) demander comment ils ont cette adresse

2) leur dire que ce n'est pas en vente

Par **Chupa-Chups**, le 15/12/2023 à 14:12

Effectivement !