

litige avec un agent immobilier

Par **muly**, le **04/04/2020** à **10:10**

Bonjour

j'ai mandaté un agent pour la vente de maison en signant un contrat exclusif

je ne souhaite plus vendre mon bien pour des raisons de santé survenues entre temp

Lagent me reclame 6000 euros car il a trouvé des acheteurs potentiels.

Est-ce legal

merci de vos reponses

Par **janus2fr**, le **04/04/2020** à **11:01**

Bonjour,

Ces 6000€ correspondent-ils à la commission d'agence prévue au mandat ?

Par **Yukiko**, le **04/04/2020** à **17:04**

Bonjour,

L'agent immobilier ne peut percevoir aucune rémunération tant qu'une vente n'a pas été conclue par un acte signé de l'acheteur et du vendeur : article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970. Il ne suffit pas que l'agent immobilier ait présenté un acheteur, le mandant conservant la faculté de refuser de conclure la vente : Cass. Civ. 1, 16/11/2016, pourvoi n° 15-22010.

Un manquement aux termes du mandat peut toutefois se résoudre en dommages et intérêts à déterminer notamment en fonction du sérieux de l'offre d'achat proposée par l'agent.

Par **muly**, le **04/04/2020** à **19:18**

Un immense merci pour votre reponse.

cordialement

Par **janus2fr**, le **05/04/2020** à **09:28**

[quote]

Il ne suffit pas que l'agent immobilier ait présenté un acheteur, le mandant conservant la faculté de refuser de conclure la vente[/quote]

Bonjour,

Vrai et faux, car cela dépend de plusieurs paramètres !

Le type de mandat et la proposition d'achat.

Si le mandat signé entre le vendeur et l'agent immobilier est un mandat de représentation (ce que confirme d'ailleurs votre JP "à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément") et si l'offre est une offre au prix du mandat, le vendeur est obligé de vendre.

Si le mandat n'est qu'un mandat d'entremise ou si l'offre d'achat n'est pas au prix du mandat, là, effectivement, le vendeur reste décisionnaire.

[quote]

L'agent immobilier ne peut percevoir aucune rémunération tant qu'une vente n'a pas été conclue par un acte signé de l'acheteur et du vendeur[/quote]

C'est vrai si l'on parle de la commission prévue au mandat. Mais l'agent est en droit de saisir le tribunal s'il peut démontrer qu'il a bien fait le travail pour lequel il a été mandaté et que le vendeur refuse de vendre pour le priver de sa commission, en demande de dommages et intérêts d'une valeur équivalente à la commission prévue.

Par **Yukiko**, le **05/04/2020** à **11:19**

Le mandat de représentation ne se rencontre que dans des cas d'école. Dans le cas présent, l'agent immobilier a reçu un mandat d'entremise.

Les dommages et intérêts sont fixés souverainement par le juge. Si le mandataire peut apporter la preuve qu'il avait présenté au vendeur un acheteur décidé au prix du mandat et solvable, il peut prétendre à une indemnité correspondant aux honoraires prévus. Mais, depuis que l'acheteur dispose d'une faculté de rétractation, il y a toujours un doute. S'il ne s'agit que d'acheteurs potentiels, le dommage subi par l'agent est une perte de chances et des frais engagés inutilement.

Par **janus2fr**, le **05/04/2020** à **15:43**

[quote]

Les dommages et intérêts sont fixés souverainement par le juge.

[/quote]

Pas vraiment, non. C'est au plaignant de chiffrer sa demande dans un premier temps, fonction du préjudice qu'il pense subir, ensuite le juge décide. Mais si le plaignant ne demande rien, le juge aura du mal à fixer quoi que ce soit...