



## Menace de l'agence - obligation de passer par eux?

Par **cam1992**, le **27/07/2014** à **12:32**

[smile17]Bonjour,

je me permet de venir vers vous car j'ai un problème pour l'achat de ma maison.

Je souhaite acheté une maison que j'ai trouvé et visité sans l'agence mais l'agence me dit que je ne peux pas car je suis passé par leur agence pour visiter une autre maison et que je suis inscrite sur leur espace abonné via internet qui permet de voir des photos de la maison.

Les conditions d'utilisations de cet espace abonné précise que "le client s'engage à passer exclusivement par l'intermédiaire de l'agence pour l'acquisition d'un bîne visité via cet espace abonné. Cette clause me parait totalement abusive car certes j'ai vu les photos de la maison mais je n'ai absolument pas visité réellement avec eux.

Cette "obligation" n'est elle pas abusive?

Merci d'avance

Par **Jibi7**, le **27/07/2014** à **12:48**

Bonjour

En général c'est le type de mandat qui existe entre le vendeur et l'agence (exclusif ou pas) qui détermine le droit à percevoir une rémunération.

Par ailleurs, certaines agences ne se privent pas d'alimenter leurs sites via des sites d'annonces gratuites comme le bon coin...

Si par ex vous retrouviez ce bien aussi sur un autre site gratuit ...vous auriez la preuve de l'abus de pouvoir de cette agence.

Par **cam1992**, le **27/07/2014** à **12:57**

Oui ce bien est également sur le bon coin.

Je ne veux pas aller devant les tribunaux, quels sont les textes me permettant de montrer à

l'agence que leur clause "d'exclusivité" du fait de la visite sur leur site internet via l'espace abonné est totalement abusif?

Par **Jibi7**, le **27/07/2014** à **13:00**

Il faudrait d'abord qu'ils vous montrent le contrat signé avec le vendeur lui interdisant de vendre directement sans les rémunérer l'ont ils fait ?

Par **cam1992**, le **27/07/2014** à **13:03**

Non, ils ont dit au vendeur que vu qu'on s'était engagé a ne pas passer outre l'agence pour l'achat de l'ensemble des biens proposés par leur agence du fait de notre inscription sur leur espace abonné, alors ils le poursuivront ainsi que nous.

Il y avait un contrat d'exclusivité entre eux qui a été rompu par le vendeur il y a plus d'un mois.

Par **Jibi7**, le **27/07/2014** à **13:30**

Une agence qui ne vend pas dans le délai de 3 mois en général au prix prévu par son contrat est mal placée pour venir ensuite réclamer ..

mais comme c'est une vraie jungle vous trouverez peut être des arguments sur les sites du particulier ou de 60 millions de consommateurs.

[http://droits.leparticulier.fr/\\_immobilier/agence-immobiliere-mandat.html](http://droits.leparticulier.fr/_immobilier/agence-immobiliere-mandat.html)

Par **domat**, le **27/07/2014** à **13:40**

bjr,

si l'agence n'est pas intervenue dans les transactions pour l'acquisition de ce bien (= n'a pas servi d'entremise), elle ne peut pas réclamer la commission même si vous êtes inscrit sur son fichier pour un autre bien.

soit l'agence n'y connaît rien, soit elle y va au bluff.

cdt

Par **cam1992**, le **27/07/2014** à **16:05**

Le problème c'est que sans texte pour prouver le caractère abusif de la clause l'agence ne voudra pas reconnaître qu'elle a tort.

Par **youris**, le **27/07/2014** à **16:51**

ce n'est à vous de prouver qu'elle a tort mais à l'agence de prouver qu'elle a raison.  
selon le code civil c'est celui qui prétend avoir des droits qui doit les prouver.

Par **cam1992**, le **27/07/2014** à **17:06**

Ils me diront qu'en créant un compte abonné j'ai lu les conditions d'utilisation et que donc je ne peux pas chercher le proprio et conclure une vente sans eux :(

Par **Jibi7**, le **27/07/2014** à **17:15**

on dirait qu'en fait vous leur donnez raison..  
avant de continuer allez donc voir un peu dans les associations de protections des consommateurs à la rubrique clauses abusives...  
et puis à tout hasard mettez sous gougueule le nom de votre agence associé à abus ou arnaques..  
vous n'êtes surement ni la première ni la seule..

Par **cam1992**, le **27/07/2014** à **17:22**

Absolument pas. Au contraire je trouve leur "contrat" totalement abusif. J'ai cherché sur google rien sur eux il s'agit d'une petite agence. Je ne trouve rien quant au visite virtuelle de maison et sur ce genre de contrat.

Par **Jibi7**, le **27/07/2014** à **18:23**

si cette agence fait partie d'un groupe en franchise par ex..c'est a ce niveau la que vous devez rechercher.  
si vous voulez que j'essaye envoyez moi les coordonnées en message privé.

par ailleurs ..a mon avis qui dit visite virtuelle confirme paiement virtuel!!  
le pire des defraiements qu'ils pourraient exiger de vous ou du vendeur c'est s'ils pouvaient prouver que vous avez ete mis en contact pendant la durée de leur exclusivité.. et encore!

Par **janus2fr**, le **27/07/2014** à **18:46**

Bonjour,

Ce qui compte, ce sont les termes du mandat de vente passé entre le vendeur et l'agence. En général, on y trouve une clause interdisant au vendeur de traiter en direct avec un acheteur ayant eu connaissance du bien à vendre par l'intermédiaire de l'agence.

On peut donc considérer que l'agence a raison ici. En effet, si l'agence présente un certain nombre de biens à vendre sur un site internet accessible uniquement sur inscription, il est logique que votre inscription à ce site prouve que vous avez eu connaissance du bien à vendre par cette agence.

Il n'est nullement besoin que l'agence ait fait visiter le bien.

Pour exemple, j'ai souvenir d'une affaire où l'agence a eu gain de cause alors que l'acheteur s'était simplement rendu à un rendez-vous dans leurs locaux et que des annonces étaient affichées à l'intérieur.

Par **janus2fr**, le **27/07/2014 à 18:49**

[citation]si l'agence n'est pas intervenue dans les transactions pour l'acquisition de ce bien (= n'a pas servi d'entremise), elle ne peut pas réclamer la commission même si vous êtes inscrit sur son fichier pour un autre bien. [/citation]

Bonjour domat,

L'agence ne réclamera pas sa commission, mais elle saisira le juge pour obtenir du vendeur des dommages et intérêts suite à son éviction de l'affaire et pour non respect du mandat. En général, les dommages et intérêts octroyés sont d'une valeur équivalente à la commission prévue au mandat.

Par **Jibi7**, le **27/07/2014 à 21:20**

En général un mandat indique un délai un prix de vente et un % de commission...dans le cas d'une vente faite hors delai et a un prix inferieur je ne suis pas sure que le juge attribue des dommages..

mais à fouiller un peu on s'aperçoit qu'il y a pléthore de jurisprudences ..

J'ai pu vérifier que l'agence en question se dit faisant partie d'un groupe national et revendique la caution FNAIM...mais cela la protege t elle d'abus ?

qq exemple de ce qu'on peut lire

<http://blog.cimm-immobilier.fr/jurisprudences/vendre-par-autre-intermediaire-a-client-presente-par-lagence-251.html>

"Bonjour,

Comme vous le dites vous-même, tout est dans la preuve. pour paraphraser la Cour de cassation dans une autre affaire, il n'y aurait pas droit à la commission car il n'y a pas eu "présentation de l'acquéreur".

D'un autre côté, le mandat de l'agence prévoyant que tous les acquéreurs qui se manifesteraient pendant la durée de validité du mandat, devraient être redirigés vers l'agence, la commission serait due. Cette clause est parfaitement licite.

Deux solutions : négocier le prix avec le vendeur, à charge pour lui de négocier les honoraires ; attendre la fin de la clause d'interdiction de traiter avec un acquéreur ayant eu connaissance du bien pendant la durée de validité du mandat, cette clause est obligatoirement limitée dans le temps. Voir :

<http://www.cimm-immobilier.fr/blog/jurisprudences/les-effets-dun-mandat-se-poursuivent-ils->

apres-la-fin-du-mandat-157.html"

<http://www.mp-immo.com/interne/conditions-utilisation-service-abonnes.pdf>

MPimmo-ouest.fr

<http://www.quechoisir.org/immobilier-logement/copropriete/actualite-contrat-de-syndic-plus-de-20-clauses-abusives>

<http://www.actioncoproprietaires.org/actualites/la-nouvelle-recommandation-de-la-commission-des-clauses-abusives.html>

bonne lecture!

Par **janus2fr**, le **28/07/2014** à **07:03**

[citation]dans le cas d'une vente faite hors delai et a un prix inferieur je ne suis pas sure que le juge attribue des dommages.. [/citation]

Bonjour,

L'interdiction de traiter en direct est valable durant le mandat et encore un certain temps après (selon les mandats, un ou deux ans).

Heureusement d'ailleurs, sinon peu d'agences pourraient vivre. Il suffirait que le vendeur résilie le mandat dès que l'agence lui a trouvé des acheteurs et traite ensuite immédiatement en direct avec eux. C'est pour éviter cela que ces clauses existent...

Par **Jibi7**, le **28/07/2014** à **09:30**

Vous oubliez janus qu'en principe le mandat precise le prix auquel l'agence s'engage a vendre.

si le vendeur est obligé de baisser son prix pour vendre je doute qu'on puisse ensuite lui demander de rémunérer une agence qui n'a pas fait son boulot!

Par **janus2fr**, le **28/07/2014** à **13:32**

Je ne vois pas bien le rapport entre une éventuelle baisse du prix de vente et le fait que cela impliquerait que le vendeur n'est plus engagé avec l'agence ?

La seule différence, c'est qu'une baisse du prix de vente peut, dans certains cas, entrainer une baisse de la commission de l'agence (la commission étant généralement fixée en fonction du prix de vente, par exemple pour une vente entre 0 et 50000€, commission de 3%, entre 50000 et 200000€, commission de 2%, etc.).