



SOS vendeurs bonne foi frais d'agence arnaque

Par **truthhurts**, le **28/03/2010 à 12:19**

Bonsoir à tous

Je vous soumetts mon problème en espérant que vous pourrez y répondre dans les plus brefs délais...

Nous avons donné mandat simple à plusieurs agences afin de vendre notre maison. Nous avons aussi mis en vente notre maison sur le site des particulier.

Un particulier nous a contacté pour visiter la maison, il s'est présenté au rdv avec un ami à lui, agent immobilier dont on a toujours la carte professionnelle, mais qui était là en tant qu'ami.

Après une visite, ce monsieur nous fait sa première offre et après des négociations nous tombons d'accord sur un prix de vente.

Nous signons donc un compromis de vente. Alors que l'on croyait la vente presque finalisée (et attendions avec impatience la fin du délai de réflexion de 7j), nous avons envoyé un mail aux agences afin de les informer que nous avons signé un compromis de vente avec ce monsieur.

Après quoi, une agence nous envoya un courrier nous informant que ce monsieur avait visité la maison en juin 2009, pendant la durée de validité du mandat, avec eux. Et nous réclamant dès lors le règlement des frais d'agente.

De bonne foi, nous ne savions pas que ce monsieur était passé par une agence auparavant car lors de cette visite, aucun de nous n'était présent et nous n'avons pas reçu de "rapport" de la visite. Cependant, l'agence se base sur le bon de visite signé de la main de ce monsieur et le mandat valide à l'époque.

Aujourd'hui, nous ne savons pas que faire : le prix auquel on a vendu était un prix "plancher" et nous ne pouvons pas descendre en dessous...

Quelles sont les solutions possibles ?

-Pouvons nous demander à ce que les frais d'agence soient à la charge de l'acquéreur malhonnête ? Avons nous violé une de nos obligations contractuelles sachant que nous sommes de bonne foi (on a même prévenu l'agence de la vente ...)

-Sinon, peut-on résilier le compromis de vente afin de ne pas vendre à ce monsieur ? Peut-être y a-t-il des solutions que je n'ai pas envisagées...

S'il vous plaît, pouvez-vous évaluer les réponses de fondements juridiques précis...

Dans tous les cas, un GRAND merci pour votre aide !

Par **cimm**, le **29/03/2010** à **08:19**

La plupart des notaires insèrent dans leur compromis une clause "l'acquéreur déclare n'avoir pas eu connaissance de la vente du bien par une agence" ; à vérifier.

Si c'est le cas vous pourrez vous retourner contre l'acquéreur.

Si ce n'est pas le cas vous pourrez peut-être mettre en cause le notaire pour devoir de conseil, mais de votre côté vous êtes en tort, vous auriez dû vous assurer que le client n'était pas passé par une agence.

L'agence a en effet fait son travail : elle a présenté le bien à une personne, qui l'a acheté !

Par **PCARLI**, le **30/03/2010** à **17:42**

Bonjour,

Avant de formuler une opinion - optimiste ou pessimiste - il nous faudrait lire le contrat d'agence non exclusif que vous avez signé.

Pourriez vous recopier le paragraphe indiquant QUI est redevable de la commission : acheteur ou vendeur ?

Cordialement