



Vente directe après expiration mandat exclusif

Par **MikeK**, le **23/06/2020** à **15:00**

Bonjour,

ma question concerne une future transaction immobilière et les obligations envers un agent immobilier avec qui le vendeur a signé un contrat exclusif.

Nous sommes les potentiels acquéreurs de la maison de notre voisin que nous connaissons très bien. Nous l'avons contacté en direct afin de négocier le prix qui nous le savions avait été estimé par un agent immobilier.

Une fois l'accord trouvé et à la demande du propriétaire, nous avons contacté l'agent immobilier pour l'informer d'une future vente. Ce dernier nous apprend alors qu'un mandat exclusif a été signé avec lui, ce que nous ignorions puisque le vendeur ne nous l'avait pas dit.

Le vendeur décide alors de résilier le mandat qui avait été signé il y a un peu plus de 3 mois et d'attendre le préavis des 15 jours pour nous vendre la maison en direct.

Je précise que le vendeur avait informé l'agent immobilier dès le début que nous étions intéressés mais celui-ci n'a jamais pris contact avec nous.

Voici ma question : pouvons-nous effectuer cette vente en direct après le préavis avec le vendeur sans commettre de préjudice envers l'agent immobilier ou est-ce interdit ?

A ce jour l'agent immobilier ainsi que le responsable du département au niveau de l'agence menace le vendeur de poursuites si nous effectuons le vente en direct. Est-il dans son droit ?

Je vous remercie par avance.

Par **Visiteur**, le **23/06/2020** à **15:17**

Bonjour,

[quote]

nous avons contacté l'agent immobilier pour l'informer d'une future vente

[/quote]

C'est ce qu'il aurait fallu éviter, mais de toute manière, le propriétaire n'était pas autorisé à vendre lui-même tant que le contrat est en cours.

L'agence va s'y opposer et exigera le paiement de leurs commissions...

Il aurait été préférable que le propriétaire signe un **mandat semi-exclusif**, qui permet de conserver la possibilité de vendre en direct.

Par **MikeK**, le **23/06/2020** à **16:16**

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Etant donné que le mandat a été dénoncé et que le préavis des 15 jours arrive à son terme, pendant combien de temps l'agent immobilier peut contraindre le vendeur à lui verser ses honoraires ? Pour être plus clair, combien de temps devons-nous attendre avant de faire la transaction en direct et être certain que l'agent immobilier ne puisse rien réclamer ?

Car à ce jour l'agent immobilier nous dit qu'il a la preuve que la négociation entre nous et le vendeur a été faite pendant le mandat et que du coup si nous achetons, nous sommes dans l'obligation même après les 15 jours de préavis de payer les honoraires et que nous sommes "coincés" dans cette situation pendant un an.

Nous trouvons cela aberrant étant donné que l'agent immobilier en question n'a fait aucune démarche envers nous, ni aucune publicité par ailleurs pour vendre le bien du vendeur et il faudrait selon lui lui verser tout de même ses honoraires.

Je vous remercie.

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **23/06/2020** à **18:03**

Bonjour

Voulez-vous dire que cette annonce n'est parue nulle part, ni sur le site de l'agent immobilier, ni sur les sites dédiés, ni en vitrine ?

Si cela est prouvable, le vendeur peut tenter une action avec l'aide d'un avocat.

Revenons au mandat...avec ce dossier intéressant

[Jurisprudences/les-effets-dun-mandat-se-poursuivent-ils-apres-la-fin-du-mandat](#)

Il y aurait bien une solution, mais elle doit correspondre aux intérêts de tous, qui serait de devenir locataire du bien pour plus tard une remise en vente pas le propriétaire actuel, qui est

obligé légalement de le proposer d'abord au locataire.

[Pendant-ma-location/proprietaire-rompre-un-bail-conditions-demarches/](#)

Par **janus2fr**, le **23/06/2020 à 18:46**

Bonjour,

L'agent ne peut absolument pas prétendre à quoi que ce soit si, une fois le mandat échu, le vendeur traite en direct avec vous. Ce n'est pas comme si c'était lui qui vous avait présenté le bien à vendre du temps de la validité du mandat.

Par **MikeK**, le **23/06/2020 à 20:15**

Re-bonjour,

merci pour vos réponses. Mais ce n'est plus très clair pour moi car j'ai l'impression que la réponse publiée par Janus2fr vient contredire ce qui a été publié par ESP :

ESP : L'agence va s'y opposer (vente) et exigera le paiement de leurs commissions...

Janus2fr : L'agent ne peut absolument pas prétendre à quoi que ce soit si, une fois le mandat échu, le vendeur traite en direct avec vous.

Clairement, avons-nous le droit de signer cette vente en direct avec le vendeur au delà des 15 jours de préavis malgré que nous avons négocié avec ce dernier lorsqu'il était encore lié au mandat exclusif ? L'agent immobilier peut-il le poursuivre en justice pour collusion et demander des dommages et intérêt ?

Je vous remercie pour votre aide.