



## Mandat de négociation vs bon de visite

Par **Eva Jean Claude**, le 18/10/2016 à 22:03

Bonjour,

Nous avons visité une maison avec un agent immobilier. Le bien nous intéresse beaucoup. Nous avons donc fait une proposition à l'agent immobilier qui n'a pas souhaité de proposition écrite, à notre grand étonnement. L'affaire n'avance pas et ce, depuis presque 2 mois: nous n'avons pas de retour malgré nos relances.

L'agent immobilier nous a envoyé ce que nous pensions être la copie du bon de visite, ce jour, à notre demande expresse puisque nous n'avons pas de copie jusque là. Il nous a en réalité fait signer un mandat exclusif de négociation pour l'acquisition éventuelle du bien. Pour information, il nous a notifié qu'il nous faisait signer un simple bon de visite et nous, bêtement, dans l'euphorie de la visite et lui faisant confiance, n'avons pas relu ni vérifié mais avons apposé nos signatures. Certes, les mentions "bon pour mandat" et "mandat accepté" ne figurent pas mais d'après ce que nous avons pu lire, ceci ne rendrait pas le document caduque. Nous avons vérifié les informations apparaissant. Tout semble légalement correct hormis les points suivants:

- le code postal et notre ville de résidence n'apparaissent pas
- le montant de la commission en cas d'achat non plus
- l'adresse du bien visité n'est pas rigoureusement correct (on trouve "rue" au lieu de "route" et il n'y a pas de numéro).

Or, nous envisageons de passer éventuellement en direct avec les propriétaires (le bien n'est pas en exclusivité dans cette agence mais apparaît aussi sur des sites de ventes de particuliers à particuliers). Sommes nous dans la possibilité et avons nous le droit d'agir de la sorte? Avons nous un recours pour contester ce mandat?

Nous tenons à préciser que cette démarche ne vise pas à éviter des frais d'agence mais bien à ne pas rater un coup de coeur, sur lequel les visites continuent... Nous cherchons juste une solution pour mettre toutes les chances de notre côté de vivre dans la maison de nos rêves... [smile17]

Merci par avance pour votre aide!...

Par **janus2fr**, le 19/10/2016 à 07:51

Bonjour,

Non, vous ne pouvez plus, à présent, traiter en direct avec le vendeur.  
C'est déjà le cas, lorsque seul le vendeur à un mandat avec l'agence, celui-ci empêchant le vendeur (et non l'acheteur) de traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence.  
Mais dans votre cas précis, puisque vous avez en plus signé un mandat de recherche, vous même êtes empêché par ce mandat de traiter en direct avec le vendeur (relisez votre mandat, ceci doit y être indiqué).  
Seule solution si vous voulez vraiment obtenir ce bien, donner votre accord pour l'achat au prix demandé. Dans ce cas, le vendeur ne pourrait pas refuser. Tant que vous faites des propositions à un prix inférieur, le vendeur n'a aucune obligation de vous répondre...

Par **Hibert**, le **19/10/2016** à **15:04**

Bonjour

Nous sommes en Bretagne, et nous avons aussi signé sur un capot de voiture un mandat de négociation exclusif sans avoir pris le temps de lire le document tellement le commercial de l'agence était pressé pour son rendez-vous suivant (certainement une tactique pour ne pas permettre de lire le document). Nous venons de nous rendre compte que ce bien est affiché dans au moins 1 autre agence locale....de ce fait comment une agence peut-elle faire signer au client potentiel un mandat de négociation exclusif quand l'agence n'a pas elle-même 1 mandat exclusif de vente donné par le vendeur? Ceci revient à cadenasser le client qui n'a pas la possibilité de faire jouer la concurrence entre les 2 agences..... la seconde pouvant être plus encline à accepter une offre inférieure qu'elle mettra mieux en avant auprès du vendeur. Il y a ici matière à vérifier une entrave concurrentielle très anormale.  
Quel recours contre ce type de mandat de négociation à notre sens inacceptable dans un tel contexte?