



Mandat de recherche de l'agent immobilier

Par **Chapoba**, le **12/05/2012** à **21:16**

Bonjour,

Nous vendons actuellement une maison sur un site de particuliers sans passer par une agence. Mais nous avons été contacté récemment par une agence immobilière car des potentiels acquéreurs étaient intéressés par notre bien et souhaitaient donc lancer un mandat de recherche pour visiter notre maison. Seulement ces derniers se sont aperçus, un peu trop tard, que notre maison était également visible sur le site en question à un prix nettement inférieur à celui de l'agence car sans commissions (15 000€ de moins). Ces acheteurs nous ont donc contacté par téléphone pour savoir s'ils pouvaient passer directement par nous pour éviter de payer cette commission. Seulement, je ne sais pas s'ils peuvent procéder ainsi car je ne me connais pas trop en droit immobilier. Mais il me semble que l'agence qui a été mandaté peut réclamer leur commission même s'ils annulent leur mandat qui les lie, à titre de dommages et intérêts, puisqu'ils ont visité la maison via ce mandat.

Pouvez vous ainsi me dire si oui ou non c'est le cas? Et s'il suffit uniquement de faire jouer le droit de rétractation de 7 jours dont ils disposent pour pouvoir être libre de passer directement par nous?

Merci infiniment pour vos réponses...

http://www.legavox.fr/forum/immobilier/achat-immobilier/agence-immobiliere-visite-avec-clauses_13040_1.htm

Par **janus2fr**, le **13/05/2012** à **08:58**

Bonjour,

Si ces personnes ont signé un mandat de recherche avec l'agence, elles sont liées par ce mandat (c'est un contrat) et doivent s'y conformer.

Il est évident que ce mandat doit comporter une clause interdisant au signataire de traiter en direct pour un bien présenté par l'agence, durant la validité du mandat et encore un certain temps après (1 à 2 ans en général).

Si elles venaient à passer outre, l'agence pourra les attaquer en justice pour être dédommagée.

Notez toutefois au passage, qu'en tant que vendeur, vous vous n'êtes pas concerné puisque vous n'avez pas de mandat avec cette agence.
Rien ne pourrait donc vous être reproché.

Par **Chapoba**, le **13/05/2012** à **11:45**

Oui mais l'ennui c'est qu'ils risquent de ne pas acheter notre bien avec le prix que propose l'agence, du coup, à cause de ce mandat, nous risquons de passer à côté de cette opportunité! S'ils usent de leur droit de rétractation de 7 jours, est il quand même possible de passer en direct avec le vendeur par la suite??

Merci par avance.

Par **janus2fr**, le **13/05/2012** à **15:05**

Je crois vous avoir déjà répondu :

[citation]Il est évident que ce mandat doit comporter une clause interdisant au signataire de traiter en direct pour un bien présenté par l'agence, durant la validité du mandat et encore un certain temps après (1 à 2 ans en général). [/citation]

Donc oui, c'est possible de traiter en direct ensuite, à condition d'être patient et de pouvoir attendre le délai...