Engagement vis a vis d'une agence

Par Visiteur

Nous sommes intéressés pour acheter un bien immobilier près de chez nous.
Nous connaissions les propriétaires qui n'habitaient rarement sur les lieux. Le bien à été mis en vente auprès d'un notaire de province. Ce notaire à confié ce bien à plusieurs agences parisiennes tout en se réservant le droit de le vendre par lui même.
Nous avons été mis au courant que le bien était mis en vente dans une agence, puis nous avons par la famille eu l'adresse du notaire. A la suite d'un simple appel téléphonique auprès de l'agence (car nous n'avions pas encore les coordonnées du notaire) l'agence nous a fortement incité à faire rapidement une proposition parce que selon elle le bien allait partir le week end. Nous avons donc fait à la hâte une proposition de principe très peu supérieure au prix demandé par le notaire ce qui correspond à notre budget. Actuellement la proposition a été transmise par l'agence au notaire mais pour un montant bien inférieur à cause des frais importants pris par l'agence celle-ci a donc très peu de chance d'être acceptée. Nous nous trouvons donc aujourd'hui dans la situation soit de devoir augmenter d'un montant non négligeable notre offre à l'agence soit de devoir renoncer à notre achat, alors que notre offre directe serait acceptée de suite par le notaire. Nous nous trouvons donc bloqués par l'agence dans cette acquisition à cause d'un mail.

Nos questions sont les suivantes : Notre offre effectuée à l'agence par Mail constitue-t-elle un engagement vis avis de cette agence ? Pensez-vous que cette agence puisse nous contraindre à verser des frais d'agence si nous faisons une offre directe au notaire, que risquons nous ? Est ce que le notaire peut accepter notre offre maintenant qu'il a reçu une proposition de la part de l'agence à notre nom ? Nous vous précisons que nous n'avons pas visité le bien avec l'agence car nous connaisons, que nous n'avons signé aucun bon de visite, que nous ne nous sommes jamais rendu à l'agence en question, et qu'elle ne nous a aucunement aidée à le trouver.

Précision : Le mail a été fait sur l'adresse donnée par le vendeur en @orange.fr, cette adresse ne correspond pas au mail affiché par l'agence en @nomdel'agence.com

Merci d'avance pour votre analyse ne notre situation et vos conseils.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Notre offre effectuée à l'agence par Mail constitue-t-elle un engagement vis avis de cette agence ? Pensez-vous que cette agence puisse nous contraindre à verser des frais d'agence si nous faisons une offre directe au notaire, que risquons nous ?

Première point: Le mandat conclut entre l'agence immobilière et le vendeur ne vous concerne nullement. Autrement dit, si vous traitez directement avec le vendeur et que l'agence immobilière s'en aperçoit, vous ne risquez rien ce qui est logique puisque vous n'avez pas mandaté l'agence de vous trouver une maison.

En revanche, le vendeur peut être inquiété. En effet, à partir du moment où vous avez formulé une offre par le biais de l'agence, vous êtes, pour le vendeur, un client présenté par l'agence. Et c'est justement ce point qui va permettre à l'agence de bénéficier de sa commission.

Vous pouvez bien évidemment faire une offre directement au notaire. Mais ce dernier va avoir l'obligation de prévenir l'agence et cette dernière ne risque pas d'apprécier. Aussi, il est plus que probable qu'elle mette la pression sur le notaire et que ce denier renonce à conclure avec vous.

En synthèse, vous ne risquez rien mais il est probable que le notaire refuse, à juste titre d'ailleurs, de traiter directement avec vous.

Bien cordialement.