



Achat en direct contentieux avec agence immo

Par Karlitad

Bonjour et merci à ceux qui prendrons que le temps de me lire.

Le vendredi soir je vois une annonce sur se loger j envois une copie d écran de l annonce a l agence immobilière très tard à 22h30 par erreur à m agence immobilière (alors que je voulais l envoyer à mon mari mari car nous étions entrain d en parler.

Nous décidons le soir même donc vendredi de contacter directement les propriétaires car nous avons trouvé la maison sur Google à juilly. J envois un message sur Facebook au propriétaire qui me répond samedi. Le dimanche nous allons visiter leur maison. Le contact se passe très bien et nous décidons que la vente se fera entre nous.

Il nous indique cependant qu ils ont un mandat exclusif de 3 semaines date mentionné sur le mandat.

Le lundi matin nous devons aller visiter une maison à dammartin avec la même agence et elle m envois un message en le disant que nous avons rendez pour dammartin et que les propriétaires de juilly n était pas disponible pour une visite. Je lui répond que je ne suis pas intéressé par celle de juilly (évidemment nous étions intéressé mais nous l avions déjà visité en direct le jour d avant) mais uniquement par celle de dammartin.

Arriver sur place c est un autre agent de l agence qui nous propose de nouveau de visiter celle de juilly car elle rentre dans nos critère nous finissons par correction par lui dire que nous sommes passé directement par le proprio.

Nous visitons celle de dammartin et rentrons chez nous.

Ils nous téléphone pour nous expliquer qu il est en exclusivité avec juilly et que nous devons passer par lui pour l achat,il nous propose même 50 % de réduction sur les frais. Nous lui disons de nouveau que non nous n avons rien signé avec lui (pas de mandat de visite)et que nous avons trouvé la maison par nous même. Que nous n avons pas à passer par lui.

Les propriétaires eux nous confirme que l exclusivité ne dure que 3 semaines. Nous allons signer le compromis le 19 avril les 3 semaines de compromis seront donc écoulés. La proprio ne voulait pas d exclusivité et finalement sont tombés d accord sur 3 semaines mais il a insisté lourdement.

Nous recevons un recommandé de l agence immobiliere ou il nous dit que nous devons passer par lui car nous avons échangés sur la maison par SMS avec sa collègue. Alors que mon message et juste une copie d écran de l annonce sans aucune demande de ma part car j ai fait une erreur en l'envoyant. Nous n avons jamais échangé sur la maison.

Il souhaite un arrangement ou il passe par son avocat.

Nous décidons de ne pas répondre à son courrier car nous n avons je pense aucun engagement l un envers l autre.

Le propriétaire de juilly nous téléphone aujourd'hui pour nous dire que l agent immobilier a par je ne sais quel moyen contacter le notaire que nous allons voir mercredi pour lui dire que normalement la maison est en exclusivité et que nous devrions passer par lui et non directement avec le notaire.

1) le mandat d exclusivité ayant une date de fin et ne durant que 3 semaines, les propriétaires peuvent ils nous la vendre car le délai est passé.

2) étant donné que nous n avons rien signé, ni visité la maison avec l agence à t il le droit de demander une commission ?

3) à t il le droit de nous envoyé ce genre de courrier nous indiquant qu il va voir son avocat et aussi contacter le notaire alors que personne ne lui a dit le nom du notaire ? Que se soit nous ou les propriétaires nous le trouvons insistant et déplacé dans ses propos.

Une simple copie d écran sans message et je serai obligée de passer par l agence ! Je trouve ça incroyable.

J espere avoir bien expliqué. Merci pour vos retour.

Par ESP

Bonjour

Nous ne pouvons trancher à la place d'un juge, mais voici quelques éléments.

1) le mandat d exclusivité ayant une date de fin et ne durant que 3 semaines, les propriétaires peuvent ils nous la vendre car le délai est passé.

S'ils trouvent eux même un acquéreur maintenant, oui, à condition que ce dernier n'ait eu aucun contact avec l'agence pendant la durée du mandat.

Personnellement, vous ne risquez rien, c'est le propriétaire qui peut être ennuyé.

En effet, le propriétaire ne peut vendre ni directement, ni par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier, aussi toute vente intervenant pendant la durée du mandat exclusif doit permettre à l'agent immobilier de percevoir sa commission.

(C'est pourquoi il est préférable de donner un mandat simple indiquant clairement que le propriétaire peut vendre lui même).

2) étant donné que nous n avons rien signé, ni visité la maison avec l agence à t il le droit de demander une commission ?

CLIQUEZ ICI

][url=https://www.village-justice.com/articles/bon-visite-moyen-preuve-mise-relation-par-agent-immobilier-vendeur-acquereur,37586.html]/bon-visite-moyen-preuve-mise-relation-par-agent-immobilier-vendeur-acquereur,37586.html[/url][url]

LE BON DE VISITE n'a pratiquement aucun intérêt pour les agents immobiliers titulaires d'un mandat exclusif de vente. Il comporte en général une clause qui interdit au vendeur de vendre par lui même, il devait donc vous renvoyer vers l'agence.

3)A-t-il le droit de nous envoyer ce genre de courrier nous indiquant qu'il va voir son avocat et aussi contacter le notaire alors que personne ne lui a dit le nom du notaire ?

Rien ne l'interdit, mais comment ont-ils eu vos coordonnées ?

Le propriétaire a tout intérêt à négocier avec l'agence, une commission faible (car ils ont peu travaillé)...Un bon accord vaut mieux qu'un mauvais procès..

Il est aussi possible de passer par le médiateur de justice.

Mais ce n'est que mon humble avis.