



Achat maison conflit avec agence

Par Lolo86

Bonjour,
Avant tout, je tenais à vous remercier pour votre aide qui nous sera précieuse.

Je vous explique notre situation : nous avons fait une offre sur une maison via une agence immobilière H au mois de juin 2023. Cet agence à tenter de nous faire signer un compromis directement en agence, et heureusement que nous l'avons relu car il y avait une clause stipulait que les bâtiments avec du locatif sur la propriété n'étaient pas déclarés et n'avaient aucune autorisation de la mairie, et que donc nous en faisons notre propre affaire. (scandaleux !!) En aucun cas, nous n'avons été prévenu de cela. Nous avons Refusé de signer le compromis et avons demandé de la mise en conformité. Un mois plus tard, nous avons signé un compromis chez un notaire , avec pour condition suspensive la régularisation de la situation concernant le locatif ainsi que la vente de notre résidence principale : nous avons deux mois pour la vendre.

Deux mois plus tard, la caducité de l'acte est reconnue puisque nous n'avons pas vendu notre maison.

Finalement, un mois plus tard, nous avons réussi à vendre la maison mais moins cher que nous le pensions et avons fait une offre inférieure au montant du compromis qui avait été précédemment signé. L'agence nous réponds par mail que l'offre a été refusée et Ne cherche en aucun cas à essayer de négocier ses honoraires ni même à essayer de nous faire remonter notre offre. Il faut savoir que les propriétaires étaient extrêmement pressés de vendre puisque le prêt relais arrivait à son terme.

Nous avons donc pris la décision de passer par une autre agence qui a réduit le montant des honoraires afin d'obtenir un montant net vendeur plus important. Les vendeurs ont accepté notre offre. (nous sommes passés de 13000? d'honoraires à 3000?)

La question de ce jour est la suivante : malgré le fait que la caducité du compromis rédigé avec l'agence H soit reconnu , peuvent-ils tout de même nous attaquer et nous demander une indemnisation concernant les honoraires que nous n'aurons pas payé ??

Je précise que l'agence était en mandat simple.

Merci d'avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est pas vous qui risquez de payer la commission de l'agence, ce sont les vendeurs.
Il y a un délai dans le mandat (même simple) d'un an (en général) pendant lequel l'agence est en droit de réclamer sa commission puisque c'est elle qui vous a fait visiter en premier.

Donc
- l'agence H ne va pas vous "attaquer"
- l'agence H va réclamer sa commission aux vendeurs

Par Lolo86

Effectivement, j'ai oublié de vous préciser que les charges d'honoraires sont à l'acquéreur.

Apparemment selon la jurisprudence l'acquéreur peut choisir l'agence avec laquelle il travaille?.. je voulais des confirmations ou non là dessus

Par Isadore

Bonjour,

Apparemment selon la jurisprudence l'acquéreur peut choisir l'agence avec laquelle il travaille?.. je voulais des confirmations ou non là dessus

Oui, l'acquéreur est libre de tout engagement. Il peut même traiter directement avec le propriétaire.

C'est le vendeur qui signe un contrat avec l'agence. Si le vendeur accepte que l'acheteur rencontré avec l'agence A passe ensuite par l'agence B, c'est son problème. S'il était prudent, il traiterait en direct ou exigerait de l'acheteur qu'il s'en tienne à l'agence A. Le vôtre prend le risque de devoir dédommager deux agences.

Mais ce n'est pas votre problème : même s'il est écrit que les frais d'agences sont à la charge de l'acheteur, c'est le vendeur qui est responsable du paiement des honoraires de l'agence.

Pour faire simple : l'acheteur passe par l'agence de son choix, le vendeur est tenu par les contrats signés, et le vendeur est libre de poser des conditions à la négociation (par exemple s'en tenir à la première agence contactée par l'acheteur).

Par yapasdequoi

En effet! L'acquéreur n'a aucun contrat avec l'agence. Mettre "la commission à la charge de l'acquéreur" n'est qu'une entourloupe fiscale pour baisser les taxes.