



Agence immobilière visite de maison

Par Visiteur

Bonjour,
Nous avons visité une maison (suite à notre recherche par internet) avec une employée de l'agence ORPI. Nous avons signé une feuille de visite mais rien d'autre. Les propriétaires avaient un contrat exclusif jusqu'au 03/12/09 .
La question est : ORPI peut-il exiger une commission (10% SOIT 10000 E) pendant encore 1 an si nous traitons maintenant directement avec les propriétaires.
Notre notaire nous a signalé un cas de jurisprudence qui annulerait la commission d'Orpi, sachant que nous acheteur avons signé aucun engagement.
Merci pour votre réponse.
Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous avons visité une maison (suite à notre recherche par internet) avec une employée de l'agence ORPI. Nous avons signé une feuille de visite mais rien d'autre. Les propriétaires avaient un contrat exclusif jusqu'au 03/12/09 .
La question est : ORPI peut-il exiger une commission (10% SOIT 10000 E) pendant encore 1 an si nous traitons maintenant directement avec les propriétaires.
Notre notaire nous a signalé un cas de jurisprudence qui annulerait la commission d'Orpi, sachant que nous acheteur avons signé aucun engagement.
Merci pour votre réponse

Vous avez raison, vous n'avez rien signé mais vous avez tout de même visité le bien grâce à l'agence, et avez à ce titre, signé un bon de visite. Ce bon de visite est une sorte de contrat qui vous engage: Il stipule assez clairement que si vous achetez le bien sans passer par l'agence, pendant un certain délai, alors vous devrez verser la commission.

La seule signature du bon de visite suffit à démontrer que vous avez bien visité le bien par l'intermédiaire de l'agence.

Il n'y a aucune jurisprudence récente à ce sujet. Simplement, il existe une échappatoire, limitée à des gens qui ont confiance et en ont les moyens: il s'agit de la déclaration de "command".

La déclaration de "command" consiste à faire acheter le bien par un tiers, qui vous le revend par la suite selon une formule particulière dite de "déclaration de command": L'avantage de cette formule est que les frais liés à la vente ne sont payés qu'une seule fois. IL n'y a donc pas "double vente" au sens des impôts. En outre, la déclaration de command, permet de rendre l'opération occulte aux yeux des tiers. Autrement dit, il est peu probable que l'agence soit un jour au courant de l'opération.

Vous pouvez en parler à votre notaire afin qu'il vous explique ce mécanisme très particulier, et très méconnu (même des notaires!).

Très cordialement.