



## Court-circuitage agence immobilière

-----  
Par Le K

Bonjour à toutes et à tous,

Malgré mes recherches, je n'ai pas trouvé de réponse à ma question à savoir : puis-je court-circuiter l'agence immobilière dans mon cas ?

Voici mon cas : j'ai visité un local commercial (que j'appellerai "Local A") avec un agent immobilier il y a 1 mois. Nous n'avons signé aucun bon de visite. J'ai voulu faire une offre pour le droit au bail, mais une autre offre venait d'être formulée par un tiers et acceptée par la bailleuse. J'ai une trace écrite provenant de l'agent immobilier stipulant que le bien n'est plus à la vente suite à cette offre. Finalement, j'apprends par une connaissance aujourd'hui que la vente ne se fera pas. Le bien est donc remis à la vente, mais l'agence ne m'en a pas informé.

Dans le même temps, j'ai continué à visiter des biens avec l'agence, et ai même rédigé une offre pour l'un d'eux (local B).

Le local B ayant beaucoup plus de mal à trouver preneur que le local A, l'AI dans son habitude grande bonté s'est bien gardée de m'avertir que le local A était de nouveau à la vente, espérant ainsi finaliser la vente du local B avec moi au plus vite. Ce comportement somme toute peu scrupuleux me donne envie de l'être à mon tour. D'où ma question : l'information selon laquelle le bien a été remis à la vente m'ayant été parvenu par un biais autre que l'AI, et aucun bon de visite n'ayant été signé, puis-je négocier en direct avec la proprio ; alors même que ma visite de base a été organisée par l'agence ?

Merci d'avance pour vos réponses !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Précisez : c'est pour une vente ou une location ?

C'est le vendeur qui a contracté avec cette agence....

C'est donc lui qui est susceptible d'être mis en demeure de payer la commission de l'agence, selon les conditions prévues dans ce contrat.

Faire signer un bon de visite est une des possibilités pour l'agence de réclamer son dû... Mais ce n'est pas le seul.

-----  
Par Le K

Bonjour,

Il s'agit d'un droit au bail. Concernant le vendeur, il peut être mis en demeure de payer la commission à l'agence même dans le cas spécifié ici, à savoir que le bien n'était plus à la vente, et qu'une fois remis sur le marché je me suis présenté de moi-même au vendeur, sans passer par l'AI ?

-----  
Par yapasdequoi

En fait tout dépend du contrat que le bailleur a signé avec l'agence. Les conditions peuvent l'obliger à payer la commission pendant un délai comme 24 mois ou 36 mois si jamais il fait affaire avec un client "présenté" par l'agence. Voir le délai et la définition de "présenté" dans ledit contrat.

-----  
Par Le K

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Je vais me renseigner !

Dernière question : le fait qu'un proche signe le bien en son nom propre, mais en incluant une clause de substitution dont je compte profiter en me substituant à lui peut-il être considéré comme une fraude et faire de moi l'objet d'une mise en demeure de paiement des honoraires d'agence ?

-----  
Par isernon

bonjour,

il faut que le vendeur soit d'accord avec cette clause de substitution dans le "compromis de vente".

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Il faut aussi que le contrat qu'il a signé avec l'agence ne l'oblige pas à déclarer avec qui il fait finalement affaire. Sinon c'est lui qui devra payer ... et se retournera éventuellement contre vous.

Ce type de court-circuit est très classique et les agences connaissent tous les "trucs" par coeur.