



Achat immobilier par le biais d'une agence immobilière

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Le 17 avril dernier j'ai visité par une agence n°1 qui avait un mandat d'exclusivité un bien immobilier dont le prix annoncé était de 199 000 euros. Il ne correspondait à l'époque pas à mes critères (pas de jardin) et était à mon avis trop cher. Le 2 août je revisite avec une autre agence (numéro 2) le bien qui a baissé de près de 23 000 euros. Entre temps le mandat de l'agence numéro 1 n'était plus exclusif depuis juin mais simple et mes critères de recherche concernant la présence d'un jardin avaient changé. J'avertis l'agence numéro 2 de cet état de fait pour vérifier que la vente peut bien se faire. Cette dernière après avoir consulté son avocat me le confirme. Par sécurité je demande aussi un avis à mon notaire et ma mère soumet la question à son service d'aide juridique. Tous y compris l'agence numéro 2 et son avocat me disent que comme l'agence n° 1 n'a plus l'exclusivité le bien devient un nouveau produit et que l'on ne peut plus s'opposer les effets de l'exclusivité qui avait été annulée depuis le mois de juin. Je signe donc le compromis de vente le 6 septembre dernier sur une base de 166 000 euros avec seulement 2000 euros de frais d'agence. Je vais recevoir incessamment sous peu l'offre de crédit (elle a du être rééditée). La vente notariale est fixée le 6 décembre prochain. Le 4 novembre dernier l'actuel propriétaire récupère les clés laissées à l'agence n° 1 et rend le panneau de vente. Quand l'agence numéro 1 découvre que c'est moi qui vais acheter le bien ils menacent de faire annuler la vente. Est-ce crédible et plus généralement quels effets la situation telle que je l'ai exposée peut avoir pour moi (pénalité, crédit, frais d'agence etc.) ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

et son avocat me disent que comme l'agence n° 1 n'a plus l'exclusivité le bien devient un nouveau produit et que l'on ne peut plus s'opposer les effets de l'exclusivité qui avait été annulée depuis le mois de juin. Je signe donc le compromis de vente le 6 septembre dernier sur une base de 166 000 euros avec seulement 2000 euros de frais d'agence. Je vais recevoir incessamment sous peu l'offre de crédit (elle a du être rééditée). La vente notariale est fixée le 6 décembre prochain.

Le 4 novembre dernier l'actuel propriétaire récupère les clés laissées à l'agence n° 1 et rend le panneau de vente. Quand l'agence numéro 1 découvre que c'est moi qui vais acheter le bien ils menacent de faire annuler la vente. Est-ce crédible et plus généralement quels effets la situation telle que je l'ai exposée peut avoir pour moi (pénalité, crédit, frais d'agence etc.) ?

Je rejoins l'avis des précédents juristes.

Le droit à commission n'est due que lorsque l'agence permet de démontrer qu'elle a joué un rôle essentiel dans le cadre d'une vente.

Ce droit est très fort notamment lorsqu'un acheteur visite un bien, et passe après directement avec le propriétaire pour éluder les frais d'agence.

Or ici, le bien était libéré de toute exclusivité. Vous avez visité le bien par l'intermédiaire d'une autre agence, à un prix inférieur.

Il n'y a aucune raison de devoir verser quoi que ce soit à l'agence 1.

D'autant qu'à suivre le raisonnement de l'agence 1, que faudrait-il ici? Que vous versiez les honoraires des agences 1 et 2 pour le même bien? Ou qu'au contraire vous ne versiez rien à l'agence 2? Tout cela pour dire que ce raisonnement n'a pas grand sens et qu'à mon humble avis, vous n'avez aucun intérêt à payer quoi que ce soit à l'agence 1.

Très cordialement.