Achat maison sans frais d'agence

Par sylvie12

Nous avons contacter une agence immobiliere pour visiter un bien, hors la visite n'a pas eu lieux car nous avons annuler le rendez ,(appel le samedi , annulation du rendez vous le lundi matin) . Nous avons annuler le rendez vous car nous avons eu les coordonnées des proprietaires de la maison entre temps.

Nous avons fait les visite avec eux,et ils ont accepter notre proposition d'achat.
Sauf qu'ils se sont rendu compte qu'ils avait un contrat d'exlusivite avec l'agence.
Ils voudrais rompre ce contrat afin que l'on puisse établir la vente.

Sauf que l'agence leur a envoyé un récap de visite en n'autre nom en disant que nous avions visiter le bien aupparavent alors que nous avons annuler le rendez vous.
Quel est le delais a respecter en cas de contrat rompu ? peuxt-ton faire la vente une fois le contrat rompu ? l'agence va t-elle se retourner contre nous ?

Merci pour votre aide

Par isernon

Bonjour,

vous n'êtes pas concerné par le contrat qui liait le vendeur et l'agence immobilière.

pour percevoir éventuellement sa commission, l'agence va s'adresser au vendeur et non à vous.

il appartient au vendeur de savoir s'il veut appliquer le mandat qui le lie à l'agence ou passer outre et ne pas payer sa commission avec le risque qu'une procédure soit engagée par l'agence contre le vendeur.

salutations

Par sylvie12

Bonjour,

MErci pour votre retour, ce qui veut dire que l'agence peux se retourner vers les vendeurs meme si nous n'avons pas fait de visite ? une fois le contrat résilier peux-t on établir la vente sans que les vendeurs risque une pénalité ?

MErci

Par Nihilscio

Bonjour,

l'agence va t-elle se retourner contre nous ?
Elle va prioritairement attaquer le vendeur mais elle peut aussi attaquer conjointement l'acheteur pour sa responsabilité extra-contractuelle dans une connivence avec le vendeur.

Quel est le delais a respecter en cas de contrat rompu ?
Le délai à respecter est fixé dans le mandat. Il est généralement de douze à dix-huit mois.

Peut-ton faire la vente une fois le contrat rompu ?
On peut toujours vendre. La question qui se pose est de savoir si des honoraires seront dus à l'agence.

Par yapasdequoi

Bonjour
Le mandat lie le vendeur et l'agence.
C'est ce contrat qui définit les obligations concernant la commission.
Le plus souvent, même après résiliation, la commission est due en cas de vente à un client présenté par l'agence dans les 12 mois.
Si vous n'avez pas signé de bon de visite, l'agence aura du mal à prouver qu'elle est intervenue.
Mais c'est le vendeur qui prend un risque, pas vous.

Par Nihilscio

Mais c'est le vendeur qui prend un risque, pas vous.
Dans la situation exposée, rendez-vous pris par l'acheteur puis annulation du rendez-vous et entente avec le vendeur pour court-circuiter l'agence, le risque est partagé, responsabilité contractuelle pour le vendeur, responsabilité extra-contractuelle pour l'acheteur.

L'agence pourra demander que les deux soient condamnés solidairement au paiement de dommages et intérêts.

Par LaChaumerande

Bonjour

entente avec le vendeur pour court-circuiter l'agence,
Court-circuiter, voilà le terme que je cherchais.
Si tous les vendeurs et acquéreurs procédaient ainsi sans qu'il y ait une sanction pécuniaire, beaucoup d'agences pourraient mettre la clef sous la porte.

L'agence pourra demander que les deux soient condamnés solidairement au paiement de dommages et intérêts.
En plus de la commission, je suppose ?

Par Bazille

Bonjour,
Pour un mandat exclusif, on peut se rétracter les 14 premiers jours après la signature de celui ci. On peu le dénoncer au bout de 3 mois par AR 15 jours avant la date désirée

---
Par janus2

En plus de la commission, je suppose ?

Bonjour,
Non, à la place...
La commission ne peut être touchée par l'agence que si elle contribue réellement à la vente.
Dans un cas comme cela, si l'agence va en justice, elle ne peut que demander des dommages et intérêts et non sa commission, ces dommages et intérêts étant généralement de la valeur de la commission prévue au mandat.

Par Nihilscio

Pour un mandat exclusif, on peut se rétracter les 14 premiers jours après la signature de celui ci. On peu le dénoncer au bout de 3 mois par AR 15 jours avant la date désirée
La spécificité du mandat exclusif est inscrite à l'article 78 du décret 72-678 du 20 juillet 1972. Il produit ses effets pendant une durée irrévocable de trois mois. Au-delà il peut être dénoncé à tout moment par chacune des partie avec un délai de préavis de quinze jours. Il ne peut être reconduit tacitement.

La rétractation dans les quatorze premiers jours n'est pas spécifique aux mandats exclusifs. C'est une disposition inscrite à l'article L221-18 du code de la convocation qui s'applique à tout contrat conclu à distance et hors établissement. Un vendeur qui se rend dans une agence immobilière et qui signe un mandant de négociation exclusif ne

peut se rétracter.

Par yapasdequoi

Et même si le mandat est résilié au bout des 3 premiers mois, le vendeur reste redevable de la commission s'il vend dans les 12 mois (parfois plus) à un client présenté par l'agence.

Par Bazille

Yapasdequoi
Je réponds à la question posée,dans ce cas là le client n a pas été présenté par l agence .j essaie de de pas embrouiller le sujet avec des réponses qui ne le concerne pas.

Par yapasdequoi

L'agence devra prouver sa contribution à la vente ou bien démontrer une complicité frauduleuse entre le vendeur et l'acquéreur comme dit précédemment.

Par Valenchantee

Bonjour,
Comment avez-vous eu l'adresse du vendeur, du coup ?