



Agence immobilière et achat entre particulier

Par Visiteur

Bonjour,

Après avoir vu l'annonce d'une maison en vente sur le site internet d'une agence immobilière, j'ai contacté celle-ci pour avoir des renseignements. Concernant la localisation du bien, dont la commune était indiquée sur l'annonce, l'agent immobilier m'a simplement indiqué par téléphone qu'il s'agissait d'une maison près d'une rivière, à l'extérieur du bourg et au milieu des bois. Elle ne m'a donné aucune adresse. Elle a cependant pris mon nom et mes coordonnées téléphoniques, et nous avons pris rendez-vous pour la visiter.

Entre temps, j'ai tourné pour trouver cette maison, en vain.

Je me suis rendue à la mairie où j'ai expliqué que je cherchais une maison à vendre avec les critères que je vous ai indiqués ci-dessus. Le maire adjoint m'a donc montré cette maison, et comme le propriétaire y logeait encore, nous avons visité la maison en compagnie du propriétaire, et avons décommandé le rendez-vous avec l'agence.

Le propriétaire a un contrat simple avec plusieurs agences, et n'a pas de contrat d'exclusivité.

Si nous achetons cette maison, pouvons-nous passer directement par le propriétaire?

L'agence est-elle en droit de nous réclamer les frais d'agence ensuite, compte tenu que nous ne l'avons pas visité avec elle, que les informations données étaient uniquement par contact téléphonique, et qu'elles ne portaient pas sur l'adresse exacte de la maison?

Merci d'avance!

P.S: merci pour votre réponse rapide, j'aimerais si possible l'avoir demain avant 17H, afin que je puisse avertir le propriétaire de votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

Entre temps, j'ai tourné pour trouver cette maison, en vain.

Je me suis rendue à la mairie où j'ai expliqué que je cherchais une maison à vendre avec les critères que je vous ai indiqués ci-dessus. Le maire adjoint m'a donc montré cette maison, et comme le propriétaire y logeait encore, nous avons visité la maison en compagnie du propriétaire, et avons décommandé le rendez-vous avec l'agence.

Le propriétaire a un contrat simple avec plusieurs agences, et n'a pas de contrat d'exclusivité.

Si nous achetons cette maison, pouvons-nous passer directement par le propriétaire?

L'agence est-elle en droit de nous réclamer les frais d'agence ensuite, compte tenu que nous ne l'avons pas visité avec elle, que les informations données étaient uniquement par contact téléphonique, et qu'elles ne portaient pas sur l'adresse exacte de la maison?

Une agence a droit à commission dès lors qu'elle peut démontrer qu'elle a joué un rôle déterminant dans la conclusion du contrat de vente.

Dans la mesure où l'agence ne vous a pas fait visiter le bien, et que vous avez trouvé le bien par vous même, que vous l'avez visité seul, alors il n'y a pas droit à commission sauf si l'agence parvient à démontrer que c'est grâce à elle que l'affaire a été conclue. Or, via une information téléphonique par ailleurs insuffisante, l'agence ne pourra pas démontrer une telle chose.

Selon une jurisprudence constante, (Cour de cassation, 1e chambre civ., 9 juillet 2002 pourvoi n° 00-13410), la Cour de

cassation avait jugé que: "Lorsque une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6 de la loi Hoguet, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages et intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente".

En conséquence, j'en déduirai ici que l'agence a perdu son droit à commission du fait de votre initiative personnelle.

Très cordialement.