## Négociation immobilière

Par Visiteur
Bonjour, suite à la consultation d'un magazine immobilier, j'ai constaté qu'une maison était en vente sur ma commune. J'ai contacté l'agence immobilière (A) concernée pour convenir d'un rendez-vous.
je précie que la photo de la maison était une photo de l'intérieur de la maison. (descriptif 155 m2, terrain 4960 m2) Le soir même, je découvre par hasard une maison en vente sur ma commune (panneau à vendre + panneau d'un autre agence immobilière B). En consultant le magazine immobilier, je reconnais la photo publié par l'agence B descriptif maison de 165m2 + terrain de 6000m2.
Le lendemain matin, j'appelle l'agence A pour avoir des précisions sur la nature de leur mandat (simple) et le montar de leur commission. En début d'après midi, j'annule la visite en expliquant que j'ai trouvé une autre maison à visiter su Châtel sur Moselle.
Après visite de la maison en direct avec le propriétaire, je constate qu'il s'agit de la même maison que celle pou laquelle j'avais rendez vous avec l'agence A.
Ma négociation avec le vendeur vient d'aboutir. Je m'apprête à signer.
Question : l'agence immobilière A peut elle se retourner contre moi et me demander le paiement des frais d'agence alors que je n'ai pas visité cette maison avec eux, et qu'aucun élément visuel ne permettait de faire le rapprochemer entre leur annonce et la maison que j'ai trouvée par moi même?
précisions : - suite à mon permier appel, l'agence avait prévenu d'une visite le lendemain sans donner de précision sur mo identitédans le doute, j'ai demandé au vendeur une copie du mandat avec l'agence A. Il précise que les frais sont à la charg du mandant.
merci de répondre le plus rapidement possible, je veux être sur avant de signer le compromis de vente
Par Visiteur
Cher monsieur,
Dans le cadre d'un mandat simple, la commission est dû dès lors que l'agence a pris une part actif dans la rencontre d vendeur et de l'acheteur. Autrement dit, l'agence a droit à sa commission dès lors qu'elle est en mesure de prouver qu vous avez découvert l'agence par son intermédiaire. C'est là tout l'intérêt des bons de visite que font signer les agences
Dans la mesure où vous n'avez pas visité les lieux par son entremise et que cette dernière ne peut pas justifier d'avo joué un rôle actif (sauf à considérer que ce rôle est parfaitement remplis par la seule mise en place d'une photo sur leu vitrine) dans la vente, vous ne risquez absolument rien à mon sens.
Article 1315 du Code civil: "Quiconque réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver".
Afin d'être sûr, pouvez vous me confirmer qu'à aucun moment, grâce à l'agence, vous n'avez pris connaissance du lie exact de la maison que vous souhaitiez visiter?
Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse très rapide,

Effectivement, l'agence ne m'a communiqué aucun élement me permettant de situer le bien immobilier à l'intérieur de la commune, en dehors du magazine immobilier qui précisait la commune concernée (petite commune de 1800 habitants).

Bien cordialement,

.....

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce cas, il ne devrait y avoir aucun problème. Rien ne permet à l'agence immobilière de prétendre à avoir une commission quelconque puisque vous n'avez pas mandaté l'agence et avez trouvé la maison par vos propres moyens.

Ce serait avoir une vision quelque peu contra legem que d'adopter une décision contraire, quand on voit qu'il n'y a pas si longtemps encore, la jurisprudence allait même jusqu'à considérer qu'un bon de visite ne constituait pas une preuve suffisante du droit à commission..

Très cordialement.