



Payer frais d'agence sans avoir fait de visite ?

Par Floriane06000

Bonjour,

Ma famille et moi cherchions un bien à acheter ensemble en SCI. Après avoir vu une annonce intéressante je prends contact avec l'agence qui l'a mise en ligne pour avoir des infos complémentaires, l'agent m'envoie un mail avec qq photos de plus et les surfaces de pièces.

Mes beaux parents (avec lesquels nous achetons) trouvent en parallèle une annonce pour le même bien sur Le Bon Coin, 30.000? moins chère. C'est en fait le propriétaire en direct. Nous le contactons par ce biais, visitons à deux reprises la maison avec lui et faisons une offre qu'il accepte.

Je reçois hier un coup de fil de l'agent qui me dit que la vente ne peut se conclure sans lui, qu'il faut lui régler sa commission (30.000? le mail ??!) et que nous n'avons pas le droit de le court circuiter car nous avons pris contact avec lui.

Peut il exiger cette commission ?

Je vous remercie par avance pour vos conseils et retours d'expérience

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tout dépend du mandat de vente que le vendeur a signé avec l'agence.

Et comme un contact a eu lieu entre vous et l'agence au sujet de ce bien avant le contact direct avec le vendeur, l'agence "semble" dans son droit de LUI réclamer sa commission.

Par Prana67

Bonjour,

Si l'agence n'a pas d'exclusivité sur cette vente vous pouvez tout à fait traiter en direct avec le vendeur. Pour l'instant vous ne devez rien à cette agence.

Par isernon

bonjour,

vous n'avez aucun lien avec l'agence mandatée par votre vendeur.

il appartient à l'agence de solliciter le vendeur qui lui a donné un mandat.

salutations

Par Floriane06000

Merci pour vos retours, je vois que mon premier message manque de précision. En effet le vendeur avait conclu un mandat exclusif avec l'agence et n'aurait donc pas dû mettre une annonce de son côté sur LBC. Le mandat exclusif prendra fin le 8 septembre, pouvons nous attendre cette date et signer un compromis une fois libéré du mandat ?

Quand je dis que nous devons cette commission à l'agent c'est parce qu'en effet il la réclame au vendeur. Ce dernier au lieu de nous vendre le bien 720K comme nous avons convenu le repasse à 750K pour y inclure les frais d'agence dont il semble ne pas pouvoir se defaire. Sauf si?.

Par yapasdequoi

NB : Le fait que le vendeur ait publié une annonce ne prouve en rien que l'agence n'a pas une exclusivité ... (il y a des tas de gens qui font n'importe quoi sur ces sites de vente sauvage ...)
Ni même qu'elle ne peut rien revendiquer auprès du vendeur après une relation par mail avec un candidat acquéreur.
Mais comme déjà dit, c'est le problème du vendeur, pas de l'acquéreur.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'agent immobilier pourra exiger des honoraires en application du mandat exclusif à la condition qu'il apporte la preuve que c'est lui qui vous a mis en relation avec le vendeur.

Le mandat ne liant que l'agent immobilier avec le vendeur, ce sera à ce dernier d'assumer les éventuels manquements aux termes du mandat.

Par Floriane06000

Oui c'est bien ce que j'avais compris? Le vendeur s'est rendu compte de son erreur et veut donc augmenter le prix de vente que nous avons convenu pour reverser à l'agent sa com sans être lui impacté sur la part qu'il touchera et qui avait été validée. Donc c'est à nous de payer quoi?

Hors de question bien entendu.

Mais comme le bien nous plait beaucoup, je cherche une solution pour que cette com « disparaisse »

Par yapasdequoi

Dès lors que l'offre a été acceptée par le vendeur, il est engagé et le prix ne peut plus être modifié. Ce sera à lui de payer l'agence, si elle revendique.

Vous n'avez rien à faire de plus que de vous appuyer sur cette offre acceptée et le prix qui y est indiqué.

Demandez à votre notaire de convoquer les parties pour signature du compromis.

Par isernon

avez-vous signé un "compromis de vente" avec le vendeur ?

Par Floriane06000

Non malheureusement il n'existe à ce jour pas de trace écrite de cet accord. L'agent est intervenu et a fait peur au propriétaire avant que nous ayons pu lui faire accepter par écrit l'offre

Par yapasdequoi

Alors pourquoi écrire : *"visitons à deux reprises la maison avec lui et faisons une offre qu'il accepte." ???

Par Floriane06000

Car il l'a accepté à l'oral?

Ce qui ne vaut rien évidemment juridiquement. Nous avons donc ensuite fait passer la proposition à l'écrit pour acceptation par écrit et là tout s'est interrompu.

Désolée si j'ai manqué de clarté dans l'historique des événements

Par yapasdequoi

Du coup vous n'avez pas de recours. Reste à espérer que vous êtes seul candidat et que le vendeur soit pressé de vendre.

Sinon il faudra en passer par le prix initial via l'agence.