Image not found or type unknown

Achat d'un bien raté à cause d'une mauvaise information de l'agent immo

Par **Stong**, le **13/03/2021** à **21:20**

Bonjour,

J'ai raté une maison en vente par la faute d'un agent immobilier. Récap :

Lundi 8/03 : mise en ligne de l'annonce à 16h, j'appelle à 18h

Mardi 9/03 : visite du bien à 16h, coup de coeur mais il ne manque qu'une pièce au bien. L'agent me certifie 10 fois que, dû à la présence d'un monument historique à proximité, il n'est pas possible de réaliser une extension à cette maison.

Mercredi 10/03 dans la journée : la maison m'a vraiment tapé dans l'oeil, je décide de vérifier. J'épluche le PLU, a priori c'est ok pour une extesnion. J'appelle l'urbanisme, ils me disent que c'est ok. J'obtiens d'eux l'email de l'architecte des BF qui n'est pas joignable par téléphone car en télétravail et écris un email explicatif en milieu d'après-midi. Vers 17h, l'architecte des BF me confirme qu'elle ne voit pas d'obstacle à la réalisation d'une extension.

J'appelle dans la foulée l'agent pour lui dire que j'allais faire une offre au prix ; il me répond qu'une offre au prix a été faite dans la matinée, par quelqu'un qui a visité la maison après moi, donc le mercredi matin.

Est-ce que j'ai un quelconque recours dans cette situation ?

Je vous remercie

Par **Visiteur**, le **13/03/2021** à **23:07**

Bonsoir,

Le recours est le "défaut de conseil" de l'agent immobilier.

Voici quelques exemples par le biais de cet article:

https://www.village-justice.com/articles/limites-devoir-conseil-agent,7544.html

extrait:

"...La jurisprudence précise que l'agent immobilier, en sa qualité d'intermédiaire, est « *responsable du dommage subi par toutes les personnes parties à l'opération dont l'échec était imputable à ses fautes professionnelles...*Ce devoir de conseil l'oblige à **recueillir toutes indications** sur tout ce qui peut influer sur le consentement des parties ou faire obstacle à la vente..."

Le problème dans votre cas semble être que même s'il vous a certifié 10 fois qu'une extension n'était pas possible, il l'a fait par oral.

Si vous disposez d'un écrit de sa part (courrier, mail, sms, fax) affirmant cette impossibilité d'extension, vous avez la preuve de son défaut de conseil puisque vous avez le mail de l'architecte des BF qui dit l'inverse et vous pouvez le poursuivre sous réserve de vérifier le bien fondé de la démarche auprès d'un avocat.

Si vous n'avez aucune confirmation écrite de ses propos, il niera vous avoir indiqué cette impossibilité et ce sera votre parole contre la sienne ce qui n'est bien évidemment pas suffisant pour engager sa responsabilité.

De plus, peut-être que le fait de ne pas avoir fait une proposition d'achat écrite vous sera reproché car il aura également la possibilité de nier que vous lui avez signifié votre intention de faire une offre par téléphone.

Les paroles s'envolent, les écrits restent!

Cordialement,

Phiphi

Par **Stong**, le **14/03/2021** à **00:46**

Merci pour votre réponse.

Je n'ai en effet pas de trace écrite, et donc pas de preuve.

S'il n'est pas spécialement méfiant, il est éventuellement possible d'obtenir une preuve écrite à posteriori car je compte aborder le sujet par e-mail pour lui signifier mon mécontentement.

Lorsqu'il m'a annoncé que le bien était sous offre par téléphone, il m'a présenté la chose comme réglée alors qu'aucun compromis n'avait été signé et m'a dissuadé de faire parvenir mon offre.
Néanmoins, je lui ai tout de même transmis par écrit une offre au prix le lendemain, soit le jeudi 11/03.

Cet agent immobilier doit être coutumier du fait ; il s'agit certes d'une petite ville de 4000 habitants, mais la responsable de l'urbanisme a deviné son identité lorsque je lui ai expliqué

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

le problème et m’a dit qu’elle allait le contacter pour lui demander « d’arrêter de raconter des âneries ».

Je précise que c’est mon premier achat ; d’où ma naïveté.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés