



Achat entre particuliers après visite avec l'agence

Par **valbec**, le **14/04/2015** à **14:15**

Bonjour et merci d'avance pour votre temps,

Je souhaite acheter un appartement qui me plaît et je l'ai visité avec une agence en le trouvant sur un site.

Cependant, le coût de l'appartement est trop élevé. Pour avoir une marge de manœuvre, j'aurais souhaité être en relation direct avec le vendeur.

Miracle, il a posé la même annonce sur un autre site avec son numéro personnel.

Lors de mes visites, je n'ai signé ni mandat, ni bon de visite.

Donc ma question est :

Qu'est ce que je risque à traiter directement avec le vendeur après avoir effectué une première visite avec l'agence? Est-ce légale dans le cas où le vendeur n'aurait pas de mandat exclusif avec l'agence?

Merci du temps que vous consacrerez à me répondre.

Cordialement,
Valentin

Par **BBrecht37**, le **14/04/2015** à **14:35**

Bonjour,

En tant qu'acquéreur, vous ne risquez rien.

Et ne risqueriez rien quand bien même vous auriez signé un bon de visite (celui-ci n'ayant qu'une valeur probatoire, à l'inverse d'un mandat de recherche acquéreur).

Le vendeur, en revanche, s'est engagé à ne pas vendre à un acquéreur que lui aurait présenté l'agence pendant la durée du mandat et un an après l'échéance de ce mandat (clause classique figurant au verso du mandat de vente).

L'agence serait donc tout à fait en droit de se retourner contre le vendeur pour obtenir le paiement de ses frais.

La question qui se poserait alors est de savoir comment prouver la visite sans bon de visite (témoignages, copies de mail, de sms, d'agenda, etc...).

Et si vous et le vendeur seriez prêt à produire un faux témoignage en justice selon lequel vous n'avez jamais visité avec l'agence...

A vous de voir...

Et au vendeur surtout, qui prend le plus gros risque financier.

Solution moins risquée : faites une proposition par l'intermédiaire de l'agence en dessous du prix demandé (en le baissant par exemple du montant des frais d'agence).

Le prix demandé n'est jamais qu'un prix d'affiche et reste négociable.

C'est aussi, et surtout, le travail de l'agent immobilier que d'aller défendre votre proposition auprès du vendeur.

N'oubliez jamais que l'agent immobilier travaille pour l'acquéreur, pas pour le vendeur.

Cordialement,

Par **valbec**, le **14/04/2015 à 14:42**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

La proposition faite (maximum de mon budget) n'a pas été acceptée par le propriétaire.

En relation avec ma première question, est-il possible que le vendeur rompt son mandat avec l'agence pour ensuite vendre son appartement à un particulier?

Cordialement,

Valentin

Par **janus2fr**, le **14/04/2015 à 14:42**

Bonjour,

[citation]L'agence serait donc tout à fait en droit de se retourner contre le vendeur pour obtenir le paiement de ses frais. [/citation]

Précision, la cour de cassation a déjà indiqué que l'agence ne peut pas obtenir sa commission si elle ne fait pas la vente.

Donc ici, ce serait des dommages et intérêts et non sa commission qu'elle demanderait.

Par **janus2fr**, le **14/04/2015 à 14:44**

[citation]En relation avec ma première question, est-il possible que le vendeur rompt son mandat avec l'agence pour ensuite vendre son appartement à un particulier?
[/citation]

Oui, si vous et le vendeur êtes prêts à attendre un an (ou deux, selon la durée prévue au mandat) avant de signer...

Par **valbec**, le **14/04/2015 à 14:54**

Il me semblait qu'on pouvait rompre un mandat sans attendre la fin de sa validité...

Par **domat**, le **14/04/2015 à 15:55**

bjr,

vous pouvez rompre un contrat avant la fin de sa validité mais l'autre contractant peut demander et obtenir des dommages et intérêts pour rupture abusive.

si les parties pouvaient rompre à leurs guises les contrats signés sans aucune conséquence, je me demande à quoi servirait de signer des contrats.

cdt

Par **janus2fr**, le **14/04/2015 à 16:03**

[citation]Il me semblait qu'on pouvait rompre un mandat sans attendre la fin de sa validité...
[/citation]

Là n'est pas le problème !

Le vendeur, en signant le mandat, s'est engagé à ne pas traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence, durant la validité du mandat [fluo]et pendant un certain délai après sa résiliation[/fluo], généralement un ou deux ans.

Par **BBrecht37**, le **14/04/2015 à 16:14**

[citation]Précision, la cour de cassation a déjà indiqué que l'agence ne peut pas obtenir sa commission si elle ne fait pas la vente.

Donc ici, ce serait des dommages et intérêts et non sa commission qu'elle demanderait.[/citation]

Oui, tout à fait.

Raccourci maladroit de ma part, j'aurais dû utiliser les termes de dommages et intérêts ou de clause pénale (qui dans la plupart des mandats est du même montant que les frais d'agence).

Cordialement,

Par **valbec**, le **14/04/2015 à 16:31**

D'accord,

Merci beaucoup pour vos réponses. Je le saurai pour mes prochaines recherches de toujours vérifier si le bien existe sans agence :).

Cordialement,
Valentin

Par **BBrecht37**, le **14/04/2015 à 16:50**

Croyez-en un expert en la matière, entre les sites d'agence, les sites de notaires, les sites proposant des biens en PAP, GoogleEarth et Streetview, on retrouve à peu près ce qu'on veut aujourd'hui :)

Et pour peu qu'on soit un peu culotté, une fois l'adresse dénichée, l'identité du propriétaire et ses coordonnées s'il n'habite pas sur place se trouvent assez facilement.

Pour le reste, tout est question de négociation ;)

Cordialement,

Par **Jibi7**, le **14/04/2015 à 16:57**

Hello valbec..

petite astuce d'il y avait qq années (avant internet ...)

Quand nous voulions acheter a 2..et ne savions pas quel type de mandat (exclusif ou non s'appliquait) ou voulions avoir plus d'infos que dans la presse avant de visiter..

le rendez vous etait pris au nom de jeune fille de Mme(avec un numero rouge bien sur)..ou de la concubine ..et la proposition d'achat ulterieure directe au nom de Mr..

...

quand il n'y a pas d'exclusivité cela faisait une elle economie!

Par **valbec**, le **14/04/2015 à 16:57**

Si j'avais su, j'aurais fait big brother pour trouver la personne avant de me tourner vers l'agence mais c'est trop tard.

Pour un premier achat, l'erreur était normale, je prends note et je ferai différemment la prochaine fois.

Un bien plaisant qui me passe sous le nez pour quelques sous, tant pis.

Par **valbec**, le **14/04/2015 à 16:59**

Bonjour Jibi7,

Le problème est que j'achète seul :). Sinon j'avais pensé à faire l'achat par quelqu'un de la famille puis de me le revendre mais ça me paraît fort compliqué pour pas grand chose...

Cordialement,
Valentin

Par **BBrecht37**, le **14/04/2015 à 17:14**

C'est d'autant plus compliqué que deux ventes successives impliquent que les droits de mutation et frais de notaire doivent être acquittés deux fois.

Le gain ne me saute pas aux yeux pour le coup...

Mais ne vous inquiétez pas, des biens à la vente, il y en a en ce moment et le marché est très favorable aux acquéreurs. Vous trouverez, je n'en doute pas.

Cordialement,

Par **valbec**, le **14/04/2015 à 17:23**

C'est exact...Je vais attendre et il va finir par me rappeler en se rendant compte que ma proposition était super ;).

Ou sinon je trouverais un autre appartement. Dans tous les cas, je débute dans mes recherches.

Merci en tout cas du temps accordé et bonne journée.

Par **janus2fr**, le **14/04/2015 à 19:03**

Personnellement, j'achète et je vends toujours en passant par agences (une trentaine de vente et achat jusqu'à ce jour). Les agences apportent du service qui est, généralement, fort appréciable.

C'est tout de même un plus de confier à un professionnel de rechercher exactement le bien que l'on veut et de ne s'occuper de rien...

Par **Angélique75**, le **22/01/2016** à **13:31**

Bonjour,

Nous avons visité un appartement avec une agence puis avec le propriétaire qui avait mis une annonce sur un site pap à 20 000 € moins cher. Nous lui avons fait une offre qu'elle a accepté. Nous ne savions pas qu'elle avait signé un contrat d'exclusivité avec l'agence et elle nous demande d'indemniser l'agence maintenant !

Je trouve ça un peu fort sachant que c'est elle qui a mis l'offre sur un site PAP alors qu'elle avait une exclusivité.

Est ce que légalement nous devons payer ?

merci beaucoup pour votre aide.

Par **luna**, le **30/04/2016** à **09:12**

Bonjour,

J'ai fait des recherches pour une maison. J'en ai trouvé une qui me plaisait. Elle était pas par particuliers. Donc j'ai été la visiter avec une agence.(sans rien signer)

Seulement j'ai vu le lendemain qu'elle était en particulier.

J'ai appelé le propriétaire. Je peux l'avoir sans agence avec mon budget.

Puis-je passer de particulier à particulier ?

l'agence à aucun nom

Par **janus2fr**, le **30/04/2016** à **09:41**

Bonjour luna,

Si vous avez parcouru ce sujet avant de poster, vous avez eu votre réponse !

Le vendeur, en signant un mandat, s'est engagé à ne pas vendre en direct à un acheteur déjà présenté par l'agence.

S'il passe outre, il s'expose à une procédure de l'agence en dommages et intérêts.

Par **luna**, le **30/04/2016** à **09:47**

Merci janus2fr de votre réponse

Donc moi aussi en tant qu'acheteur je m'expose à ses riques ?

Je me pose la question à comment l'agence feront le rapprochement entre moi et le propriétaire.

Aucun nom / aucun mail / aucun papier signer.

Et l'agence n'a pas l'exclusivité de la vente

Désolé de vous embêter...

Par **janus2fr**, le **30/04/2016** à **13:33**

Non, l'agence ne peut s'en prendre qu'au vendeur, puisque c'est lui qui a signé le mandat. Pour le reste, il me semble improbable que l'agence vous ait présenté le bien sans avoir le moindre renseignement sur vous.

Par **luna**, le **30/04/2016** à **13:37**

Bah je trouve ça aussi bizarre...Mais j'ai donné aucun papier aucune carte d'identité rien... Mais bon je préfère rester honnête envers eux. Car j'aime quand les gens sont honnêtes avec moi.

Par **janus2fr**, le **30/04/2016** à **18:34**

Si vous avez pris rendez-vous pour la visite, vous avez bien du donner un nom tout de même !

Par **luna**, le **30/04/2016** à **19:19**

Non aucun... a y repenser s'est vraiment bizarre

Par **jus22**, le **05/04/2021** à **17:17**

Bonjour

Nous avons vu il y a quelques mois une maison en vente par agence. Trop chère nous avons laissé tomber. Nous avons eu un contact téléphonique avec l'agence qui nous avait proposé de regarder la visite virtuelle de leur site internet ce que j'ai fait mais nous n'avons pas donné suite.

Aujourd'hui nous recherchons toujours et nous revoyons cette maison en PAP. Elle n'est plus proposée par aucune agence. Le mandat a dû être résilié.

La question est puis je acheter directement en PAP? Le vendeur a-t-il le droit de me vendre son bien? Nous n'avons jamais été mis en relation par l'agence ou fait de vraie visite! Ca s'est arrêté à un contact par téléphone et sur leur site.

d4AVANCE MERCI

Par **youris**, le **05/04/2021** à **17:33**

bonjour,

le mandat de vente a été passé par le vendeur à son agence.

il appartient donc au vendeur de vérifier s'il peut vous vendre le bien sans avoir de problème avec son ex-agence.

salutations