



acheter un bien par particulier après avoir visité par agence

Par **EmiB**, le **07/06/2012** à **17:53**

Bonjour,

J'ai visité une maison par agence et j'ai signé un bon de visite à mon nom.

Je vois que le propriétaire de la maison vend en particulier aussi, mon ami n'a pas le même nom de famille et va la visiter en particulier directement .

Si nous achetons ce sera à nos 2 noms, est-il possible d'acheter de particulier à particulier sachant que j'ai signé un bon de visite par agence ?

Merci par avance de votre réponse

Cordialement .

Par **janus2fr**, le **07/06/2012** à **17:59**

Bonjour,

Le vendeur, par le mandat signé avec l'agence, s'est engagé à ne pas vendre en direct à un acheteur présenté par l'agence, ceci durant la validité du mandat et encore pendant un ou deux ans après.

S'il venait à passer outre et vous vendre le bien en direct (n'oubliez pas que les ventes sont publiques et que l'agence pourra ainsi connaître les noms des acheteurs), il s'expose à une procédure en dommages et intérêts de la part de l'agence, dommages et intérêts de la valeur de la commission prévue au mandat.

Vous comprendrez que le vendeur n'a pas intérêt à pratiquer ainsi, les agences n'hésitant pas à saisir la justice dans un cas comme celui là.

Par **EmiB**, le **07/06/2012** à **18:05**

Merci beaucoup pour votre réponse

Je m'en doutais un peu.

Mais si le nom seulement de mon ami apparait et en aucun cas le mien à ce moment là, je pense que c'est faisable ?

Par **janus2fr**, le **07/06/2012 à 18:36**

Oui, bien sur, si vous n'achetez pas le bien, il n'y aura pas de problème. Mais vous ne serez pas propriétaire...

Par **Afterall**, le **07/06/2012 à 19:21**

Bonjour,

Attention : la Cour de Cassation a eu récemment à se prononcer sur le comportement fautif d'acquéreurs qui, par des manoeuvres frauduleuses, avaient privé l'Agence de tout droit à commission.

Les acquéreurs indéliçats ont été condamnés sur le fondement de la responsabilité délictuelle...

Voir là :

http://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/assemblee_pleniere_22/arret_n_11570.html

Par **janus2fr**, le **07/06/2012 à 19:26**

Ce cas est fort différent puisque les acheteurs avaient visité avec l'agence sous un faux nom.

En tout cas, cette JP m'interroge :

[citation]titulaire d'un mandat non exclusif que lui avait donné, en vue de vendre un appartement, la société Immobilière Saint-Louis (le vendeur), moyennant le prix de 2 600 000 francs, commission comprise, soit 2 700 000 francs "net vendeur"[/citation]

un prix de 2 600 000 francs commission comprise et 2 700 000 francs net vendeur, j'ai du mal à comprendre...

Par **Afterall**, le **07/06/2012 à 20:26**

Je n'ai pas dit que les cas étaient strictement similaires.

Je note juste que les conclusions de la Cour de Cassation, statuant en assemblée plénière, mettent en avant "*le comportement fautif de l'acquéreur faisant perdre à l'agent immobilier sa commission sur le fondement de la responsabilité délictuelle.*"

Je serais ainsi plutôt méfiant si j'étais à la place des acquéreurs car la manoeuvre frauduleuse est évidente...(EmiB le reconnaît elle même)