Image not found or type unknown

Frais d'agence immobilière

Par **olisan83**, le **03/08/2013** à **19:54**

Bonsoir,

J'ai contacter il y a plusieurs mois (avril)une agence par mail et téléphone pour avoir des renseignements sur une maison. Cette dernière m'a envoyer des photos supplémentaires des renseignements mais n'a pas voulu me donner l'adresse.
Vers le mois de mai - juin les propriétaires (qui n'avaient pas d'exclusivité) ont mis leur maison sur le site "entre particulier" j'ai contacter les propriétaires et nous avons échangé jusqu'au mois de juillet avant de pouvoir aller la visiter car nous n'étions pas dans la région.

Depuis nous avons signé un compromis et nous devons signer la vente fin aout. Aujourd'hui l'agence m'a contacter par mail (alors que depuis le mois d'avril je n'avais plus communiquer avec) en me disant que ce n'était pas sympa de ma part et qu'elle se réserve le droit d'en informer le notaire.

A t'elle le droit de réclamer les frais d'agences? peut elle se retourner contre nous?

merci de votre réponse

Par **janus2fr**, le **04/08/2013** à **09:30**

Bonjour,
L'agence ne peut pas se retourner contre vous (sauf si vous lui avez signé un mandat de recherche), mais elle pourra se retourner contre le vendeur. En effet, le mandat qu'il a signé avec l'agence lui interdit de traiter en direct avec un acheteur qui a été présenté par l'agence, ceci durant la validité du mandat et encore pendant un certain temps après (en général un ou deux ans).

Par **olisan83**, le **04/08/2013** à **09:42**

même si le propriétaire a signé un mandat simple?

Par **janus2fr**, le **04/08/2013** à **17:37**

Bien entendu !
Sinon, à quoi serviraient les mandats ?
L'agence ferait son travail, elle trouverait un acheteur, et après le vendeur traiterait directement avec l'acheteur pour que l'agence ait travaillé pour rien !
Cela ne vous choque pas ???

Par **olisan83**, le **04/08/2013** à **19:08**

mais nous n'avons pas été présenté par l'agence. Nous avions juste contacté l'agence une fois par tel et mail puis par la suite nous avons trouvé l'annonce sur un site entre particulier.

Par **janus2fr**, le **04/08/2013** à **19:15**

Ce qui compte, c'est que vous ayez eu connaissance du bien à vendre par l'agence. La preuve de cette "connaissance" pouvant être apportée par tout moyen par l'agence (un journal d'appel téléphonique et la production des mails peut suffire).
Ceci dit, rien ne dit que l'agence agira, rien ne dit qu'elle aura gain de cause si elle agit, mais le risque existe...

Par **MACHIAVELLI**, le **11/10/2013** à **13:38**

Bonjour,
Ce qui dit janus2fr est partiellment faux dans les faits. Il faut distinguer morale et droit. Comme le dit janus2fr et il a raison à 100% sur ce point "l'agence a droit à sa commission si vous avez eu connaissance du bien par l'agence". Encore il a raison quand il dit "Cette preuve (mais la preuve du contraire pour vous) peut etre apporté par tous moyens". S'il y a un écrit, par ex. un bon de visite c'est une chose, comment nier avoir signé?Mais s'il y a eu qu'un simple appel téléphonique...le journal téléphonique, à lui seul, ne servira absolument à rien. Vous pouvez avoir été contacté l'agence par d'autres biens ou par publicité (votre parole vaut celle de l'agence), vous pouvez meme porter un temoin qui confirmera qui était à coté de vous quand vous avez demandé à l'agence des renseignements concernant un autre bien tout en étant en mode vive voix.Donc...c'est immoral peut etre, mais juridiquement elle ne pourra jamais avoir un gain de cause si elle ne dispose pas de moyens (convaincants) de preuve. Si un journal d'appel téléphonique était une preuve comme semble dire janus (sur ce point je conteste son analyse de droit), je pourrai dire que j'étais victime harcèlement sexuel au téléphone et pour le prouver porter un journal d'appel téléphonique?il serait différent si votre conversation était enregistrée...mais un simple journal d'appel n'est pas suffisant à lui seul pour donner une preuve. La loi par ailleurs prévoit que la preuve puisse etre donné meme indirectement (comme dans votre cas où évidemment il n'y a pas de preuve directe) par des "indications précises et concordantes"... donc en premier lieu il faut plus qu'un seul élément et en deuxième lieu il faut qu'elles soient précises et concordantes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **11/10/2013** à **15:30**

Bonjour Machiavelli,
C'est le juge, s'il est saisi, qui décide de la force probante des éléments apportés par chaque partie.
Et je peux vous garantir, libre à vous de pensez le contraire, qu'un juge peut être amené à statuer sur des éléments extrêmement variables. Il n'est pas nécessairement obligé de produire des bons de visite, tout moyen peut être pris en compte par le juge.
J'ai vu plusieurs fois un juge statuer en faveur de l'agence sur présentation d'un journal d'appel (c'est un registre dans lequel l'agence consigne tous les contacts qu'elle a avec les candidats à l'achat).
Après, comme dans toute procédure, le résultat ne peut être prévu à 100%...

Par **JuLx64**, le **11/10/2013** à **16:05**

Sauf que ce n'est pas par l'agence qu'ils ont eu connaissance du bien, mais par l'annonce des propriétaires en direct.

Par **MACHIAVELLI**, le **11/10/2013** à **16:48**

Soyons clair, on parle pas de l'agissement : si l'agence donne la preuve SURE ET CERTAINE d'avoir mis en relation les parties, elle a droit à sa commission.
Vous écrivez un juge peut être amené à statuer sur des éléments extrêmement variables: absolument vrai!
NOTEZ: DES ELEMENTS AU PLURIEL...PARFOIS LE DIABLE EST DANS LES NUANCES...
le juge peut statuer SEULEMENT sur un journal d'appel : absolument faux! et contraire aux régles basiques en matière de preuve du cpc! Je précise que vous n'écrivez pas que un juge peut "STATUER SEULEMENT...", mais on pourrait comprendre que c'est votre position. je m'excuse si je précise cela...mais c'est justement tout le sujet!
Le point sur lequel il me semble qu'on est pas d'accord est la valeur probante d'un journal d'appel de l'agence ou d'un simple appel téléphonique(cpc, Cour d'Appel et Cassation à l'appui).
Le Journal d'appel est une preuve venant d'une 1)partie intéressé et 2) indirecte des faits (on peut simplement avoir appelé pour d'autres biens...), donc:
1)venant d'une partie interessé la force probante est mineur;
2) en tant que une preuve indirecte, comme telle elle NE peut pas TOUTE SEULE fonder responsabilité civile contractuelle ou délictuelle, car il faut PLUSIEURS ÉLÉMENTS INDIRECTS selon cpc.
il y a plus...on est d'accord que l'assigné peut prouver par tous moyens le contraire? si nous sommes d'accord, on peut facilement trouver 10 personnes (n'ayant aucun lien de parentèle ou intérêt avec les parties comme un le registre des agences) donc désintéressés qui vous feront une attestation de donnant la preuve que vous etiez au moment de l'appel en vacances dans une Ile sans téléphone ni internet, ou que vous aviez appelé l'agence mettant en vive voix concernant un autre bien ...ou ce que vous voulez...
Un élément qui confirme ce que j'écris à propos de la valeur juridique probante d'un simple

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

appel téléphonique? Ce que l'agence meme dit...à savoir "ce n'est pas sympa"! il n'a pas dit votre comportement "est illégale", je vous assigne en justice

Par **janus2fr**, le **12/10/2013** à **10:13**

[citation]on peut facilement trouver 10 personnes (n'ayant aucun lien de parentèle ou intérêt avec les parties comme un le registre des agences) donc désintéressés qui vous feront une attestation de donnant la preuve que vous etiez au moment de l'appel en vacances dans une Ile sans téléphone ni internet,[/citation]
Du moment que c'est bien vrai, je n'y vois personnellement aucune objection. En revanche, si ça ne l'était pas, ce serait 10 personnes qui rédigeraient de fausses attestations...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés