



Visite immobilière avec agence et notaire

Par **Florentin elodie**, le **25/10/2016** à **13:04**

Bonjour à tous,

Nous avons eu un coup de coeur pour une maison qui est proposée par différentes agences et deux notaires à des prix différents selon les frais. J'ai d'abord appelé le moins cher, un notaire, qui m'a donné rdv pour la visiter que semaine prochaine, ensuite une des agences m'a proposé jeudi de cette semaine. Le problème est que, oui, on veut la visiter le plus vite possible mais est-ce que notre visite avec l'agence nous obligera à acheter avec eux ou peut-on maintenir les deux rdv, visiter avec l'agence ce jeudi, revisiter avec le notaire jeudi prochain et acheter avec le notaire ?

Merci.

Par **youris**, le **25/10/2016** à **13:27**

bonjour,

si vous visitez le bien avec une agence immobilière et que vous achetez, l'agence pourra demander au vendeur le paiement de la commission prévue au contrat.

de toute façon, c'est le vendeur qui a signé le mandat qui est concerné.

salutations

Par **Florentin elodie**, le **25/10/2016** à **13:31**

En gros le vendeur paie pour chaque visite d'agence qu'elle aboutisse ou non ?

Par **janus2fr**, le **25/10/2016** à **13:32**

Bonjour,

La jurisprudence a confirmé plusieurs fois qu'en France, la libre concurrence entre professionnels ne peut pas être entravée. Donc, si vous visitez avec une agence, vous êtes libre de conclure avec une autre, pourvu que les deux aient un mandat valide et que le prix net vendeur demandé soit le même.

Par **janus2fr**, le **25/10/2016** à **13:33**

[citation]si vous visiter le bien avec une agence immobilière et que vous achetez, l'agence pourra demander au vendeur le paiement de la commission prévu au contrat. [/citation]
Non, voir mon message ci-dessus...

Par **Florentin elodie**, le **25/10/2016** à **13:34**

Merci bcp pour vos réponses me voilà soulagée

Par **youris**, le **25/10/2016** à **14:39**

en principe le mandat de vente signé par le vendeur interdit au mandant de vendre directement ou par un autre intermédiaire son bien à une personne en ayant eu connaissance par le mandataire.

arrêt cour de cassation 13 décembre 2015 pourvoi 03-17695:

" Mais attendu que lorsque le mandant a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non-exclusif de vendre le même bien, il n'est tenu de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ; que la cour d'appel qui relève par motifs propres que les époux X... avaient traité pendant le cours du mandat sans le concours de la société Parage Immobilier avec des acquéreurs qui leur avaient été présentés par cette société et avaient ainsi commis une faute en violant les engagements qu'ils avaient contractés envers leur mandataire et par motifs adoptés que les stipulations du mandat ne portaient pas atteinte au caractère non exclusif de celui-ci dès lors qu'elles n'empêchaient pas le vendeur de donner mandat à plusieurs agences en même temps, n'encourt pas les griefs du moyen ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi (des vendeurs) ;

Condamne les époux X (les vendeurs)... aux dépens ;

Par **janus2fr**, le **25/10/2016** à **17:29**

[citation]en principe le mandat de vente signé par le vendeur interdit au mandant de vendre directement **ou par un autre intermédiaire** son bien à une personne en ayant eu connaissance par le mandataire.

[/citation]

L'interdiction de vendre en direct, ok.

L'interdiction de vendre par un autre intermédiaire a été jugée plusieurs fois comme une entrave à la libre concurrence entre professionnels et déclarée clause abusive.

Ceci, comme déjà dit, à la condition que le vendeur ne favorise pas l'un des professionnels en lui demandant un prix moindre. Si la différence de prix entre 2 agences n'est due qu'à la différence sur la commission, l'acheteur est libre d'aller chez le moins cher, même s'il a visité avec une autre agence avant.

Par **dobaimmo**, le **26/10/2016** à **18:06**

Bonjour,

Sur un plan juridique, la solution vous a été donnée.

Sur un plan humain, je ne ferais pas de commentaire mais franchement, je n'en pense pas moins.

Cordialement

Par **Florentin elodie**, le **26/10/2016** à **18:47**

Merci à tous pour vos réponses et dobaimmo il est bien évident que si on avait pu faire autrement on l'aurait fait mais cette maison va partir très vite

Par **Marko Baum**, le **31/10/2016** à **10:28**

Petite curiosité, la différence de prix est de quel ordre ?

Depuis la semaine dernière avez-vous ou signé le compromis de vente pour la maison ?

Mark