

## Frais d'agence lors d'acquisition de bien immobilier

-----  
Par Jeremy33

Bonjour à tous,

Je recherche un appartement et j'enchaîne les visites que ce soit en direct avec des propriétaires ou par des agences. Il y a quelques jours, j'ai fait une offre pour un bien via une agence immobilière. Vu qu'elle était 25 000 au dessous du prix de vente et que l'agent n'a pas réussi à faire baisser significativement le prix auprès des propriétaires, j'abandonne l'affaire.

Le jour même, je ne désespère pas et je continue à chercher un appart. En répondant à une annonce de particulier, je retombe sur ce même appart mais en direct cette fois-ci. Là, je me mets d'accord avec les propriétaires sur un prix de vente. Évidemment sans les frais d'agence et après avoir négocié 5000 supplémentaire, c'est plus facile...

Les propriétaires m'ont expliqué que le bien est en vente depuis plus de 2 ans, qu'ils avaient 5 agences sur le coup (qui prennent entre 8000 et 14000 euros; j'avais la plus chère!!!), qu'ils ont rénové l'appartement il y a 6 mois et qu'ils n'ont pas d'offre si ce n'est une bien en deçà de leur espérance (la mienne mdr). Alors ils se sont fâchés avec les agences et après avoir encore une fois baisser le prix, ils ont décidé de le vendre eux-mêmes.

Questions: Qu'est ce que je risque si je signe un compromis de vente avec les propriétaires ?  
L'agence peut-elle se retourner contre moi ou contre les propriétaires vu qu'ils ne toucheraient pas de commission?

A noter que l'agence en question m'a fait signé une feuille de visite et demandé ma carte d'identité lors de la première de mes trois visites (raison invoquée: blanchiment d'argent !!?)

Aussi, le prix de vente serait 5000 euros inférieur au prix minimum fixé par les propriétaires aux différentes agences. Enfin, les propriétaires ont eu la brillante idée d'avertir l'agence qu'ils avaient une offre d'un particulier et qu'ils pourraient se laisser tenter. Ils m'ont décrit physiquement à l'agent qui m'a reconnu, alors forcément elle n'est pas contente... Cependant, cela n'a pas ralenti les propriétaires qui veulent toujours me vendre le bien.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à mon message.

-----  
Par amatjuris

bjr,  
ce sont les vendeurs qui risquent d'avoir des problèmes avec l'agence car ce sont eux qui avaient un mandat avec l'agence qui est en droit de demander le paiement de sa commission en application du mandat signé.  
cdt

-----  
Par Lag0

Bonjour amatjuris,  
Juste pour confirmer et rectifier...  
Si le vendeur traite en direct avec un acheteur présenté par l'agence, celle-ci pourra saisir le tribunal en vu du paiement de dommages et intérêts et non pas de sa commission. En effet, la cour de cassation a fixé depuis longtemps que la commission n'est due que si l'agent immobilier concrétise la vente.  
Mais bien entendu, les dommages et intérêts demandés et presque toujours accordés, sont de la valeur de la commission prévue (plus les frais de justice).

Jeremy33, votre vendeur est-il conscient de cela ?  
Je vous rappelle au passage que l'interdiction de vendre en direct à un acheteur présenté par l'agence est valable, non seulement, durant la validité du mandat, mais encore 1 ou 2 ans (voir le mandat) après la résiliation de celui-ci.

-----  
Par Jeremy33

Merci beaucoup pour votre aide.

Alors, oui mon vendeur est conscient de ça mais ne veut plus entendre parler de cette agence. Il est prêt à prendre ce risque. Ça me paraît fou à moi aussi!!!

Mais si j'ai tout bien compris, moi en tant qu'acheteur, je ne risque rien même si j'ai visité le bien avec l'agence, non???

-----  
Par Lag0

Du moment que vous n'avez pas également signé un mandat de recherche, effectivement, l'agence ne s'en prendra qu'au vendeur puisque seul lui a un mandat avec elle.

-----  
Par Jeremy33

merci beaucoup,

-----  
Par vanceslas

Bonjour sauf si l'agence attaque les deux parties "in solidum" j'ai l'expérience d'un juge qui a condamné le vendeur et l'acquéreur à payé les dommages et intérêts pour moitié l'avocat de l'agence ayant bien démontré l'entente des deux parties et n'oubliez pas que vous avez signé un bon de visite ce qui servira à appuyer la preuve mon conseil négociez avec l'agence bon dimanche

-----  
Par Lag0

Bonjour vanceslas,

Dans cette affaire, l'acheteur a été attaqué alors qu'il n'avait aucun contrat avec l'agence (pas de mandat de recherche) ?

C'est fort étonnant car sans relation contractuelle, je ne vois pas bien ce que l'agence peut reprocher et surtout sur quel point un juge peut condamner l'acheteur.

Le seul qui signe un engagement de ne pas vendre à une personne présentée par l'agence, c'est le vendeur.

Pour que l'agence puisse attaquer l'acheteur, il faut au minimum qu'il lui signe un document l'engageant lui aussi à ne pas traiter avec le vendeur. Ce qui a été considéré comme abusif par différentes jurisprudences hors mandat de recherche...