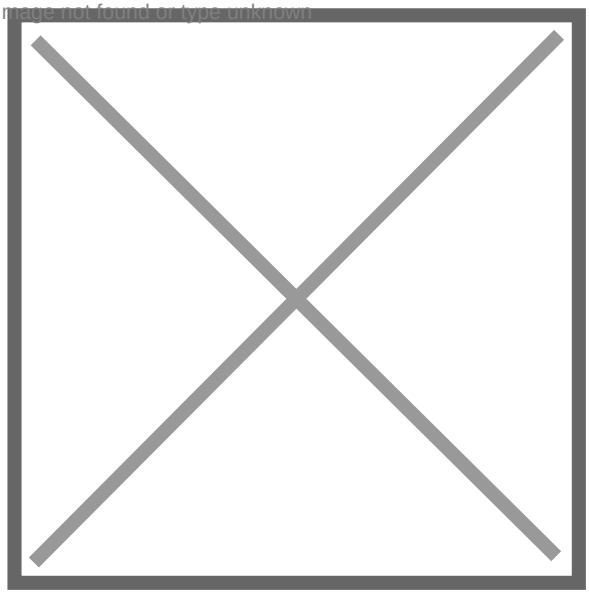
Image not found or type unknown



Visite avec le propriétaire avant visite avec agence

Par **lillyfleurs14**, le **30/12/2015** à **20:14**

Bonjour,
J'ai trouvé une maison sur un site de particulier. J'ai contacté le propriétaire et me suis rendu sur place pour visiter la maison. Le propriétaire à bien discuté avec nous mais nous a demandé de passer par une agence pour la visite, pensant être couvert contre les personnes susceptibles de faire des cambriolages. J'ai donc appelé une agence pour visiter la maison. L'agence n'a rien fait, si ce n'est se rendre sur place pour la visite. Le propriétaire et nous même avons tout de suite signalé à l'agence que nous nous sommes vu la veille et que nous étions déjà en contact. L'agence nous a cependant fait signé un bon de visite, en toute connaissance de cause. Puis-je traiter en direct avec le propriétaire étant donné que nous étions en contact avec le propriétaire avant la visite? J'ai des relevés téléphoniques pour prouver ma bonne fois.

Merci.

Cordialement,

Par **morobar**, le **31/12/2015** à **07:14**

Bonjour,
Vous avez des relevés téléphoniques vaporeux qui indiquent que vous avez apellé un numéro mais pas que l'interlocuteur est identifié, ni si vous avez évoqué le match de football ou de catch.

L'agence elle, dispose d'un document signé par vos soins.
Alors qui va-t-on croire selon vous ?
En outre cela ne change rien pour vous, la commission est due par le vendeur et ne s'ajoute pas au prix net que vous avez négocié.

Par **Tisuisse**, le **31/12/2015** à **07:30**

Bonjour lillyfleurs14,

Vous ne précisez pas si cette visite était en vue de l'achat de cette maison ou de la location. D'après votre récit, j'en déduis qu'il s'agit, de votre part, d'un achat or, le propriétaire a signé un "mandat de vente" auprès de son agence, il est donc dans l'obligation de vous faire passer par son agence faute de quoi, si la vente se fait, le propriétaire devra verser la commission à son agence, commission déjà incluse dans le prix de vente FAI (Frais d'Agence Inclus).

Par **lillyfleurs14**, le **31/12/2015** à **07:55**

Merci pour vos réponses.
Oui c'est dans le but d'acheter la maison.
Si avec le propriétaire, on rédige un document attestant que nous étions en contact avant la visite de l'agence et signé des deux parties acheteur et vendeur, cela nous protégerait il? La maison n'est pas en en exclusivité, si je l'avais visité par une autre agence, je pourrais passer par cette autre agence, alors si je prouve que je l'ai visité avant l'agence ? Est-ce valable ?
Car la vente aurait pu se faire sans l'intervention de l'agence ?
Merci

Par **lillyfleurs14**, le **31/12/2015** à **08:04**

Ou même formaliser une promesse d'achat ou de vente entre acheteur et vendeur au prix négocié ensemble à la date où nous nous sommes vu, avant l'intervention de l'agence ?
Puisque nous étions intéressés avant son intervention ?

Par **Lag0**, le **31/12/2015** à **09:39**

Bonjour,
Comme il vous a été répondu, c'est le vendeur qui a un mandat avec l'agence, le problème ne concerne donc que lui.
Si vous vouliez traiter hors agence, il ne fallait pas prendre contact avec elle et faire une visite avec elle, ou plutôt, le vendeur ne devait pas vous adresser à elle. S'il l'a fait, c'est donc bien qu'il souhaitait que l'agence se charge de la vente.
A présent, s'il traite en direct avec vous, il y a de grandes chances que l'agence lance, à son

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

encontre, une procédure en dommages et intérêts.

PS : En revanche, comme vous le dites, vous pouvez traiter avec une autre agence qui aurait un mandat valide, c'est l'application de la libre concurrence entre professionnels.

Par **morobar**, le **31/12/2015** à **09:50**

Je crois que pour faire plaisir au vendeur, vous vous embarquez dans un problème qui ne vous concerne pas.
Il a signé, il a confirmé en faisant intervenir l'agence, et maintenant il veut éluder une commission, qu'en tout état de cause il devra payer.

Par **lillyfleurs14**, le **31/12/2015** à **10:26**

Le propriétaire est prêt à traiter avec nous en direct mais il veut faire apparaître dans le compromis dans la partie négociation les termes suivants : les parties déclarent que les présentes Convention ont été négociées directement entre elles sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. si cette affirmation se révélait erronée les éventuelles honoraires de cette intermédiaire serait à la charge du bénéficiaire.
Qu'en pensez-vous ? Dois-je m'inquiéter ou seul le propriétaire prend un risque ? J'insiste mais j'ai vu la maison de particulier à particulier avant l'agence, l'agence le savait lors de la visite.... Elle n'a participé en rien dans notre mise en relation ni négociations... Merci

Par **morobar**, le **31/12/2015** à **11:05**

[citation] si cette affirmation se révélait erronée les éventuelles honoraires de cette intermédiaire serait à la charge du bénéficiaire. [/citation]
"Cet intermédiaire".
Ceci dit à la charge du bénéficiaire: il peut écrire" à la charge du seul vendeur dans tous les cas."
Après tout c'est lui qui stipule et s'engage à écrire la vérité.
Lui il peut signer, ce qui constitue un faux, mais vous ne pouvez pas car vous avez signé un bon d'intervention.

Par **lillyfleurs14**, le **31/12/2015** à **11:38**

Et en formalisant notre promesse d'achat à la date où nous avons vu la maison sans l'agence ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Tisuisse**, le **31/12/2015** à **13:09**

Cela ne change rien, le mandat de vente, document signé entre le propriétaire et l'agence immobilière, va permettre à l'agence, même si tout se fait en dehors d'elle, de toucher sa commission telle qu'elle a été fixée sur le mandat. C'est donc une affaire qui concerne le vendeur et son agence immobilière, surtout ne vous mêlez pas de cette transaction, elle ne vous concerne pas.

Par **lillyfleurs14**, le **31/12/2015** à **14:16**

Et si je signe le compromis chez le notaire avec la clause cité ci-dessus, le propriétaire pourra se retourner contre moi et me demander de payer les frais d'agence ?

Par **morobar**, le **31/12/2015** à **17:22**

Pourquoi reposer 25 fois la même question et recevoir autant de fois une réponse identique ?
Ce vendeur semble vouloir vous faire supporter la commission et vous êtes toute prête à faire la bêtise qui va bien pour en hériter.
Si ce vendeur veut évoquer la disposition précitée, il lui suffit de la modifier comme je vous l'ai indiquée afin qu'il en supporte clairement la charge.

Par **Lag0**, le **31/12/2015** à **17:24**

[citation]les parties déclarent que les présentes Convention ont été négociées directement entre elles sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. si cette affirmation se révélait erronée les éventuelles honoraires de cette intermédiaire serait à la charge du bénéficiaire. [/citation]
Première chose, cette clause est mensongère puisque l'agence est bien intervenue.
Ensuite, dans une vente, il y a un vendeur, un acheteur et éventuellement un intermédiaire, mais pas de bénéficiaire !
Que veut dire par là votre vendeur ?

Par **lillyfleurs14**, le **31/12/2015** à **18:04**

Merci pour vos réponses.
Le bénéficiaire désigne l'acheteur.
Les questions qui me trottent sont:
1)étant donné que nous avions contact avec le propriétaire avant l'agence, risque -t-on quelque chose si l'agence apprend que j'ai acheté la maison ?
2)Le fait qu'on l'a stipulé à l'agence, peut-elle exiger ses frais ? Il s'agirait de mauvaise foi de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

sa part car nous lui avons dit.
3) la clause du notaire peut-elle vraiment nous obliger à payer les frais d'agence si l'agence s'en aperçoit ?
4)dois-je demander au propriétaire une preuve écrite que j'ai vu la maison avant l'agence ? Par exemple signature d'une promesse d'achat à la première date où on s'est vu ? (J'ai des relevés téléphoniques qui prouvent le contact)
5) dois-je faire modifier le compromis ?
Merci.

Par **Lag0**, le **31/12/2015** à **18:31**

Le problème, c'est que vous avez "dérangé" l'agence pour une visite. Elle a donc bien travaillé sur cette vente.
Pourquoi diable, si votre vendeur et vous-même vouliez traiter en direct, avez-vous fait appel à l'agence ???
Il y a là un truc qui m'échappe...

Par **morobar**, le **31/12/2015** à **18:56**

Moi itou, mais par contre je comprends que le vendeur a consenti un prix de vente, et qu'il n' pas l'intention de grever ce prix par les honoraires de l'agent.
Il est en train d'embrouiller l'acheteur pour que celui-ci prenne à sa charge les dits frais, et ma foi j'ai l'impression qu'il va y parvenir.

Par **lillyfleurs14**, le **31/12/2015** à **19:09**

Le propriétaire a eu beaucoup de visiteurs curieux et a pris peur pour un éventuel cambriolage.... C'est lui qui nous a demandé d'appeler l'agence.... Mais nous et l'acheteur avons prévenu l'agence que nous nous étions vu avant.... Si ça ne tenait qu'à moi il n'y aurait pas eu d'agence....
Que dois-je faire ? Est-ce défendable ou c'est peine perdue et trop risqué ?...
Merci....

Par **Lag0**, le **31/12/2015** à **19:11**

Comme déjà dit, l'agence ne pourrait s'en prendre qu'à votre vendeur. Laissez-le donc se débrouiller et refusez de signer un compromis avec la clause litigieuse qu'il envisage de mettre...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés