



## Visite par agence puis par particulier

Par **kronankamon**, le **29/03/2008** à **14:27**

Bonjour,

Alors j'ai un problème, nous avons pris un rendez vous le mercredi pour le samedi afin de visiter un appart par particulier, jusque là pas de prob.

Nous avions un autre rendez vous le samedi matin avec une agence pour un autre appart mais il a été vendu dans la semaine donc il nous propose une autre visite et puisque nous étions sur place on a pas refusé.

Il se trouve que c'est le même appart que celui que l'ont devait visiter le soir avec un particulier et nous avons signé bêtement un papier comme quoi on a bien visité cet appart.

Ma question est : si je l'achète avec le particulier aurais-je des problèmes ? je n'étais pas censé visiter cette appart là par agence et le rdv du particulier a été pris avant, donc je n'est pas découvert le bien par le biais de l'agence....

Merci de vos réponses...

Par **Jurigaby**, le **29/03/2008** à **14:37**

Bonjour.

Oui, il n'y a aucun soucis.

A partir du moment ou le vendeur n'a pas confié à l'agence immobilière un mandat exclusif, rien ne vous empeche de traiter directement avec le vendeur.

Par **kronankamon**, le **29/03/2008** à **14:43**

J'ai trouvé le même bien sur 4 agences, j'en conclus que ce n'est pas un contrat exclusif ?

Par **seb49po**, le **29/03/2008** à **17:24**

Oui je pense qu'il n'y aura pas de problème, je suis dans un cas similaire à vous. Sauf que pour moi, l'agence fait pression pour réclamer une com. et faire annuler la vente (intimidation). Bon courage.

Par **kronankamon**, le **29/03/2008** à **17:30**

Merci des réponses, les avis sont divergent en fait sur le net beaucoup me disent qu'à partir du moment où j'ai signé un bon de visite je suis obligé de passer par agence maintenant et plus par le propriétaire même si je me suis fait un peu "piégé" bêtement.

Je reste un peu dans l'expectative, puis-je m'appuyer sur un document ? une loi ? des cas similaires déjà jugés ? si oui comment les trouver ?

Au pire une facture de téléphone qui prouverais mon contact avec le particulier avant de voir l'appart avec l'agence ?

J'ai aussi lu ça :

=>A savoir (ça a son importance):

- si vous passez hors agence, les frais de notaire seront plus élevés d'environ le prix d'une commission...

Grâce à la contribution de l'agence, les frais de notaire sont diminués.

Est-ce vrai ?

Désolé cela fait beaucoup de questions et merci du temps que vous y consacrez...

Par **seb49po**, le **29/03/2008** à **17:36**

Pour les frais de notaire aucune idée, dsl. Je me suis renseigné dans une autre agence qui confirme.

Moi j'ai trouvé ça pour la loi:

Que par le biais d'une annonce vous avez pu prendre contact avec le propriétaire de la dîtes maison.

Que l'échange de correspondance ne peut s'assimiler au "mandat écrit" dont doit pour pouvoir se prévaloir d'un droit à dommages et intérêts à votre encontre l'agence en vertu de l'article 72 du décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 .

Que la jurisprudence constante de la Cour de cassation confirme que même en cas de signature d'un bon de visite celui-ci n'a aucune efficacité juridique et que si la personne ayant visité un bien immobilier grâce à l'agent immobilier, a ensuite conclu la vente directement avec le vendeur sans passer par l'agent immobilier, celui-ci ne peut pas engager d'action en justice contre l'acquéreur pour lui réclamer des dommages-intérêts en se prévalant de ce bon de visite. (Cass. civ. 1 27 avril 2004 n° de pourvoi 01-13868 ; Cass. civ. 1 28 novembre 2000 n° de pourvoi 97-18684)

Le fait d'avoir signé puet peut etre poser probleme.

Par **Mike46**, le **29/03/2008 à 20:08**

Bonsoir,

Parfois on peut voir vraiment n'importe quoi sur internet!!

Les frais d'agence et les frais de notaire sont deux choses bien distinctes, les frais de notaires pour un bien ancien varient au alentours de 7% agence ou pas agence.

Cordialement

Ps:Pourrais-je avoir un lien vers le site ou vous avez eu la réponse?(via ma boite mail)