



Problème avec une agence immobilière.- Faute professionnelle.-

Par **LEML**, le **03/03/2015** à **22:34**

Bonjour,

Une agence immobilière qui a l'exclusivité sur une maison a publié sur internet une offre sur une meulière au Perreux sur Marne.

La superficie affichée: 375 m² de terrain avec une surface habitable de 145 m² au prix de départ de 530.000 €, puis baissé à 499.000 €.

Nous avons visité la maison et signé un bon de visite. Suite à des négociations nous avons fait une contre-offre à 475.000 qui a été acceptée par le propriétaire (ce prix inclut les 25.000 € de frais d'agence).

On devait signer le compromis le samedi 23 févr. 15. L'agence nous a envoyé le compromis le vendredi 22 et en lisant le projet on s'est aperçu que la vraie superficie est de 275 m² de terrain au lieu des 375 m², c'est-à-dire moins de 100 m². Je vous rappelle que l'annonce, ou, offre publiée en ligne par le professionnel était de 375 m² et que nous avons toujours à l'esprit cette superficie lors des visites et négociations.

L'Agence a reconnu son erreur et fait un geste de 2,500 euros (c'est-à-dire qu'elle empocherait tout de même 22,500) et nous donne un délai de 72 heures pour conclure ou refuser définitivement.

J'ai envie de refuser et de me rapprocher du propriétaire pour lui expliquer la faute professionnelle du mandataire. Mon but est que le mandant « casse » l'exclusivité avec l'Agence et qu'il conclue avec moi. J'ai toutes les preuves de la faute de l'Agence que le propriétaire peut employer pour motiver la rupture de l'exclusivité.

Je sais que j'ai signé le bon de visite, mais qu'apparemment n'a aucune valeur juridique, sauf s'il existe un mandat exclusif (est-ce que je me trompe ?).

Je vous prie de bien vouloir m'indiquer

1) S'il existe une loi et jurisprudence que me protégerait du bon de visite élaborée par une

Agence qui jouit de l'exclusivité, mais qui a commis une faute professionnelle à l'égard du mandant et de moi-même ?

2) Autre chose, est-ce que le vendeur peut résilier le mandat de vente car l'Agence a commis une faute professionnelle ?

Merci d'avance.

Par **Lag0**, le **04/03/2015** à **08:44**

Bonjour,

En fait, c'est le vendeur qui est engagé avec l'agence. Son mandat lui interdit de traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence, durant la validité du mandat et pendant un certain délai après (généralement un ou deux ans).

Donc même si le vendeur résilie le mandat, il reste lié par ce délai pour ne pas pouvoir traiter en direct avec vous.

Par **LEML**, le **04/03/2015** à **09:47**

Merci Lag0,

Mais, la chose devrait être autrement, lorsque le mandataire a commis une faute professionnelle à l'égard du mandant, de sa mission et fait avorter le contrat de vente. Vous ne pensez pas? Pourquoi le mandant ne pourrai pas l'écarter? Si votre avocat commet une faute professionnelle, vous avez le droit (et c'est de la prudence même) de changer d'avocat. Je pense que le principe est le même dans les relations entre un agent immobilier qui jouit d'un mandat de vente exclusif et le vendeur. Merci.

Par **Novo**, le **04/03/2015** à **09:50**

Ce que nous pensons (et ce que vous pensez) n'a aucune valeur en l'occurrence. Le contrat signé fait foi.

Par **Lag0**, le **04/03/2015** à **13:42**

C'est vous qui parlez de faute professionnel, on peut aussi parler d'une simple erreur.

Si le compromis avait mentionné une mauvaise surface, cela aurait été une autre histoire, mais là, il y a simplement une erreur sur l'annonce.

Et vu que vous semblez toujours intéressé malgré cette erreur, c'est donc qu'elle n'est pas si grave que cela. On se fait généralement une idée du bien immobilier en visitant, pas en lisant l'annonce.

En fait, il semble clair que vous souhaitez surtout trouver un moyen pour ne pas payer les frais d'agence, frais qui sont, en général, à la charge du vendeur de toute façon...

Par **aguesseau**, le **04/03/2015** à **14:36**

bjr,

une erreur de plume, comme le disent les juristes ne rend pas nulle un acte juridique et dans votre cas, cela ne peut pas être considéré comme une faute professionnelle, sachant que vous avez visité le bien.

quelle aurait été votre réaction si l'erreur avait été à votre avantage ?

je ne vois pas pourquoi et quel serait l'intérêt du propriétaire d'accéder à votre demande pour une erreur commise par l'agence car cela ne le concerne pas et le mettrait en tort vis à vis de son mandataire.

vous avez tout à fait le droit de refuser de signer le compromis et de chercher un autre bien.

pour reprendre votre exemple de l'avocat, si celui-ci commet une erreur, vous avez le droit de changer d'avocat mais ce n'est pas pour cela qu'il va vous rembourser les honoraires versés ou prévus dans la convention ou devis.

pour le reste, je partage l'appréciation de lag0.

cdt

Par **aliren27**, le **04/03/2015** à **17:46**

Bonjour,

et pour en rajouter une "couche", l'agence a reconnu son erreur et a baissé le prix de 2500 euros !!!

Cordialement