



Négociation immobilière

Par Visiteur

Bonjour,
suite à la consultation d'un magazine immobilier, j'ai constaté qu'une maison était en vente sur ma commune.
J'ai contacté l'agence immobilière (A) concernée pour convenir d'un rendez-vous.

je précise que la photo de la maison était une photo de l'intérieur de la maison. (descriptif 155 m2, terrain 4960 m2)
Le soir même, je découvre par hasard une maison en vente sur ma commune (panneau à vendre + panneau d'une autre agence immobilière B). En consultant le magazine immobilier, je reconnais la photo publiée par l'agence B : descriptif maison de 165m2 + terrain de 6000m2.

Le lendemain matin, j'appelle l'agence A pour avoir des précisions sur la nature de leur mandat (simple) et le montant de leur commission. En début d'après midi, j'annule la visite en expliquant que j'ai trouvé une autre maison à visiter sur Châtel sur Moselle.

Après visite de la maison en direct avec le propriétaire, je constate qu'il s'agit de la même maison que celle pour laquelle j'avais rendez vous avec l'agence A.

Ma négociation avec le vendeur vient d'aboutir. Je m'apprête à signer.

Question : l'agence immobilière A peut elle se retourner contre moi et me demander le paiement des frais d'agence, alors que je n'ai pas visité cette maison avec eux, et qu'aucun élément visuel ne permettait de faire le rapprochement entre leur annonce et la maison que j'ai trouvée par moi même?

précisions :

- suite à mon premier appel, l'agence avait prévenu d'une visite le lendemain sans donner de précision sur mon identité.
- dans le doute, j'ai demandé au vendeur une copie du mandat avec l'agence A. Il précise que les frais sont à la charge du mandant.

merci de répondre le plus rapidement possible, je veux être sûr avant de signer le compromis de vente

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le cadre d'un mandat simple, la commission est dû dès lors que l'agence a pris une part active dans la rencontre du vendeur et de l'acheteur. Autrement dit, l'agence a droit à sa commission dès lors qu'elle est en mesure de prouver que vous avez découvert l'agence par son intermédiaire. C'est là tout l'intérêt des bons de visite que font signer les agences.

Dans la mesure où vous n'avez pas visité les lieux par son entremise et que cette dernière ne peut pas justifier d'avoir joué un rôle actif (sauf à considérer que ce rôle est parfaitement rempli par la seule mise en place d'une photo sur leur vitrine) dans la vente, vous ne risquez absolument rien à mon sens.

Article 1315 du Code civil: "Quiconque réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver".

Afin d'être sûr, pouvez vous me confirmer qu'à aucun moment, grâce à l'agence, vous n'avez pris connaissance du lieu exact de la maison que vous souhaitiez visiter?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse très rapide,

Effectivement, l'agence ne m'a communiqué aucun élément me permettant de situer le bien immobilier à l'intérieur de la commune, en dehors du magazine immobilier qui précisait la commune concernée (petite commune de 1800 habitants).

Bien cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce cas, il ne devrait y avoir aucun problème. Rien ne permet à l'agence immobilière de prétendre à avoir une commission quelconque puisque vous n'avez pas mandaté l'agence et avez trouvé la maison par vos propres moyens.

Ce serait avoir une vision quelque peu contra legem que d'adopter une décision contraire, quand on voit qu'il n'y a pas si longtemps encore, la jurisprudence allait même jusqu'à considérer qu'un bon de visite ne constituait pas une preuve suffisante du droit à commission..

Très cordialement.