



Où faire ma proposition d'achat pour une maison?

Par Rafsab

Bonjour à tous.

J'ai visité une maison directement avec la propriétaire. aujourd'hui je lui propose de signer une offre d'achat au prix mais elle me dit d'aller à l'agence immobilière ou la maison vient d'être mise ou chez le notaire ou elle sera déposée fin août... je n'ai pas visité la maison avec l'agence ni n'ai eu de contact avec celle-ci... si je vais à l'agence ils vont me faire payer des frais (alors que je n'ai pas visité par leur biais) comment faire pour que la vente soit bloquée pour moi (que personne ne puisse acheter la maison de ce fait) ???

Par isernon

bonjour,

ce n'est pas l'acquéreur qui paie les frais d'agence mais le vendeur selon le mandat qu'il a donné à l'agence.

si le vendeur veut que le compromis soit signé à l'agence ou chez le notaire, c'est son choix, vous ne pouvez pas contraindre le vendeur à modifier sa volonté.

pour "bloquer" la vente à votre bénéfice, vous n'avez que les 2 possibilités proposées par votre vendeur, personnellement il vaut mieux signer la promesse de vente chez le notaire qui est un professionnel du droit immobilier alors qu'un agent immobilier est d'abord un commercial qui veut vendre

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour que vous soyez engagés réciproquement, il faut qu'un contrat, une promesse bilatérale de vente le plus souvent, soit signé par les deux parties. Le vendeur vous envoyant à l'agence, il faut passer par l'agence. Vous maintiendrez bien entendu le prix convenu qui s'entend pour l'acheteur frais d'intermédiaire compris.

Il ne faut pas se contenter d'une acceptation succincte d'une offre d'achat qui juridiquement ne vaut pas grand-chose.

A moins que la situation du vendeur soit complexe, une succession non réglée par exemple, un compromis signé avec le concours d'un agent immobilier est aussi sûr qu'avec un notaire. Il ne faut pas se faire d'illusion. Les notaires comme les agents immobiliers ne font pas du sur-mesure sauf demande expresse des parties. Ils utilisent tous des modèles de contrat types.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le vendeur a signé un mandat exclusif avec l'agence, il lui devra une commission, quel que soit le lieu de signature de l'avant contrat.

La plupart des agences sont habilitées à faire signer des compromis, et même à encaisser le séquestre.

Mais signer chez le notaire donne peut-être plus confiance.

Dans tous les cas les frais d'acte sont à la charge du vendeur.

On comprend que vous n'avez pas pris votre propre notaire ? C'est regrettable, car sans augmenter les frais, il peut vous conseiller utilement, ne serait-ce qu'en relisant le texte avant signature, ce qui peut vous éviter de mauvaises surprises.

Par Isadore

Bonjour,

La vendeuse n'est pas obligé de traiter directement avec vous. Si pour des raisons qui la regardent elle souhaite passer par un mandataire vous n'avez pas le choix si vous voulez vraiment cette maison. C'est le seul moyen de "réserver" cette maison.

Avis personnel : le notaire a un c?ur de métier juridique et l'agent immobilier commercial. A moins de bien connaître le professionnel, je confierais la vente d'un bien (ou sa recherche) à un agent et la rédaction des actes à un notaire.

Par janus2

ce n'est pas l'acquéreur qui paie les frais d'agence mais le vendeur

Bonjour,

C'est une simple vue de l'esprit car, au final, qui sort l'argent dans une vente, le vendeur ou l'acheteur ? Bien entendu, c'est l'acheteur. Ce n'est pas pour rien si le prix de vente "en direct" est plus bas qu'en passant par une agence, même si le mandat dit que c'est le vendeur qui paie la commission.

Par isernon

certes, c'est peut-être une vue de l'esprit, mais le vendeur peut maintenir le même prix en passant par l'agence ou vente directe par le vendeur. D'ailleurs rafsab ne mentionne pas clairement que le prix direct vendeur soit diminué des frais d'agence.

Par Rafsab

En fait j'ai visité la maison avec la propriétaire. Elle m'a dit (et écrit par message) que la maison est à 126000 e.elle n'a pas souhaité signer mon offre d'achat en me disant qu'il fallait que j'aille voir soit l'agence soit chez le notaire.....si je vais en agence ils vont me faire payer des frais s'élevant à 8000e alors que je n'ai pas visité avec eux!!! Ma question était donc : est-ce que je peux aller déposer mon offre directement chez le notaire ?

Par yapasdequoi

Puisque la propriétaire vous a indiqué les 2 possibilités, choisissez !

Par LaChaumerande

Bonjour

Je crois comprendre que Rafsad veut acheter en direct en "squeezant" l'agence.

Si la vendeuse refuse, c'est tout simplement parce qu'il a signé un mandat et que si elle vendait en direct elle devrait quand même sa commission à l'agence => il n'a strictement aucun intérêt à vendre en direct, elle risque d'être perdante.

Par yapasdequoi

En effet, c'est une explication déjà évoquée.

Par janus2

Je crois comprendre que Rafsad veut acheter en direct en "squeezant" l'agence.

Ce n'est pas tout à fait ça puisque lorsque Rafsab a pris contact avec le vendeur, il n'était pas question d'agence et le prix donné (126000?).

Il semble logique qu'il ne souhaite pas, à présent, payer 8000? de plus en passant par l'agence.

A voir si le vendeur est prêt à baisser son prix de 8000? pour que Rafsab ne paie que les 126000? prévus au départ...

Par yapasdequoi

L'acquéreur devra simplement formuler son offre en précisant que le montant proposé inclut toute (éventuelle) commission d'agence.

Ensuite le vendeur se débrouille avec l'agence.

A savoir les "frais de notaire" sont calculés sur le prix hors commission d'agence.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les "frais de notaires" sont calculés frais d'agence inclus lorsque ceux-ci sont à la charge du vendeur. Ils sont calculés hors frais d'agence lorsque ceux-ci sont pris en charge par l'acheteur.

Par Rafsab

Je vous remercie pour vos réponses qui me sont plus ou moins éclairantes..sans doute parce que je ne suis pas claire dans ma demande mais ce n'est pas grave.je vous remercie!!!belle journée à vous

Par Rafsab

Janus2 c'est tout à fait cela. J'ai eu contact avec la propriétaire et aucun avec l'agence. Je ne vois pas pourquoi je devrais payer des payer d'agence ! Sans compter que l'agence n'a aucune exclusivité sur la vente de la maison

Par isernon

la décision appartient au vendeur qui décide du prix et qui décide que la signature de la promesse de vente passe par l'agence ou/et par le notaire.

Par Tatoetugo

Bonjour

Avez vous pensé à faire intervenir votre notaire? Qui pourrait directement contacter le notaire du vendeur ou le vendeur. Car rien ne dit que l'agence a un mandat exclusif.

Cdt

Par Nihilscio

Oui et tout cela prend du temps et rien ne dit qu'une autre personne qui se pose moins de question n'aura pas entretemps signé un compromis.

Par Tatoetugo

Côté vente les temps sont durs. Les acheteurs ne courent pas les rues.

Votre notaire peut être très réactif.

Essayez.

Cdt

Par YAYANE

si les acheteurs ne courent pas les rues, les produits à vendre "normaux" et pas avec défauts multiples et chers, courent encore moins les rues;