



Proposition d'achat d'un bien immobilier

Par Visiteur

Bonjour,

Je m'adresse à vous aujourd'hui en espérant que malgré la période vous puissiez me répondre.

Ma compagne a visité un bien avec un propriétaire en juin contacté via le site PAP. Nous n'avons pas alors donné suite. Récemment nous avons revu fortuitement ce bien avec une agence. Nous avons formulé une proposition directement au propriétaire dont nous avons les coordonnées. Il a accepté par écrit notre proposition. Nous savons qu'il n'est pas lié par un contrat exclusif. L'agence fait bien entendu désormais pression pour revenir dans la transaction. Je n'y étais pas opposé mais le propriétaire ne veut absolument pas prendre une part de la commission à son compte. Cela revient donc à nous demander d'ajouter 10000? à notre proposition initiale (360000?).

A noter que nous n'avons pas signé de bon de visite avec l'agence et que celle-ci était au courant, dès la première minute, du fait que nous avons été en contact avec le propriétaire 2 mois avant.

Notre question est donc très simple : pouvons-nous faire valoir la proposition écrite et contre-signée par le propriétaire ou sommes-nous tenus de passer par l'agence ?

Je me permets donc de vous demander conseil à ce sujet.

Recevez nos salutations respectueuses.

Par Visiteur

Cher monsieur,

propriétaire en juin contacté via le site PAP. Nous n'avons pas alors donné suite. Récemment nous avons revu fortuitement ce bien avec une agence. Nous avons formulé une proposition directement au propriétaire dont nous avons les coordonnées. Il a accepté par écrit notre proposition. Nous savons qu'il n'est pas lié par un contrat exclusif. L'agence fait bien entendu désormais pression pour revenir dans la transaction. Je n'y étais pas opposé mais le propriétaire ne veut absolument pas prendre une part de la commission à son compte. Cela revient donc à nous demander d'ajouter 10000? à notre proposition initiale (360000?).

A noter que nous n'avons pas signé de bon de visite avec l'agence et que celle-ci était au courant, dès la première minute, du fait que nous avons été en contact avec le propriétaire 2 mois avant.

Notre question est donc très simple : pouvons-nous faire valoir la proposition écrite et contre-signée par le propriétaire ou sommes-nous tenus de passer par l'agence ?

Situation rarissime d'une part, parce que vous avez visité le bien avant et en avez parlé à l'agence, d'autre part, parce qu'aucun bon de visite n'a été signé.

En principe, le droit à commission est du dès lors que l'agence peut démontrer qu'elle a joué un rôle déterminant dans la signature du compromis de vente.

Si vous pouvez démontrer que vous avez visité le bien avant de l'avoir revu avec l'agence, et si au surplus, vous pouvez prouver par témoignage ou mails, que vous avez bien expliqué à l'agence que vous avez déjà visité ce bien seul, alors pas de soucis, le droit à commission ne sera pas du.

Si en revanche, vous avez du mal à démontrer l'un de ses points (surtout le premier), alors cela peut se terminer au tribunal qui devra alors trancher selon son intime conviction (toujours risqué).

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie tout d'abord pour votre réponse plutôt encourageante.

J'imagine que le relevé de la facture téléphone détaillée du mois de juin avec le numéro du propriétaire apparaissant sera considéré comme une preuve. Comme il ne s'agissait alors qu'un d'un message laissé sur un répondeur (cette personne ne peut être jointe qu'ainsi) nous essayons de retrouver la trace de son "rappel" sur notre portable.

Pour ce qui est du second aspect, apporter la preuve que l'on a averti l'agence de la situation, il se trouve que nous sommes entré dans l'appartement avec l'agence en compagnie de ma belle-soeur (et de son bébé). Elle a donc assisté à la conversation relatant le fait que ma compagne avait déjà visité le bien.

Notre idée est avant tout de réaliser l'opération pour laquelle nous sommes conscient de faire une offre déjà au-dessus du marché, et non pas de se lancer dans une bagarre judiciaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'imagine que le relevé de la facture téléphone détaillée du mois de juin avec le numéro du propriétaire apparaissant sera considéré comme une preuve.

Ah oui, ah oui, plutôt deux fois qu'une.

Pour ce qui est du second aspect, apporter la preuve que l'on a averti l'agence de la situation, il se trouve que nous sommes entré dans l'appartement avec l'agence en compagnie de ma belle-soeur (et de son bébé). Elle a donc assisté à la conversation relatant le fait que ma compagne avait déjà visité le bien.

Tout à fait recevable.

Notre idée est avant tout de réaliser l'opération pour laquelle nous sommes conscient de faire une offre déjà au-dessus du marché, et non pas de se lancer dans une bagarre judiciaire.

Je comprends bien. Dans ce genre de cas, j'essaie toujours de prendre la température avec l'agence voir si elle va lâcher le morceau ou pas. En effet, même avec toutes les preuves du monde, s'il y a une action judiciaire, c'est toujours très embêtant: Avocat, longueur du procès.. Même gagnant, c'est usant.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie à nouveau. Nous cherchons en effet à ce que le propriétaire comme l'agence comprennent la situation afin que chacun puisse trouver son intérêt. Votre réponse nous met toutefois dans une position beaucoup moins inconfortable pour ce qui est des efforts financiers à consentir. Si l'agence souhaite percevoir une commission elle devra donc jouer pleinement son rôle de négociateur financier.

Il me semble par ailleurs que dans l'hypothèse d'un compromis direct avec le propriétaire, nous serons toutefois redevables de frais de visite à régler à l'agence.

Je vous remercie à nouveau.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie à nouveau. Nous cherchons en effet à ce que le propriétaire comme l'agence comprennent la situation afin que chacun puisse trouver son intérêt. Votre réponse nous met toutefois dans une position beaucoup moins inconfortable pour ce qui est des efforts financiers à consentir. Si l'agence souhaite percevoir une commission elle devra donc jouer pleinement son rôle de négociateur financier.

Exact.

Il me semble par ailleurs que dans l'hypothèse d'un compromis direct avec le propriétaire, nous serons toutefois redevables de frais de visite à régler à l'agence.

Tout dépend des contrats en fait; certains ne le prévoient pas. A vérifier donc sur votre contrat de mandat de recherche d'un bien d'habitation.

Très cordialement.