



## Acheter un bien visité par une agence

Par **stephanix.renaud**, le **20/09/2016** à **18:27**

Bonjour,

je souhaite avoir votre avis :

Je suis passé par une agence immobilière et j'ai fait une offre à 150K euros pour un appartement de 170K FAI. J'ai donc fait une visite et signé un bon de visite ainsi qu'une offre d'achat (150K euros). L'offre a été refusée sans contre proposition et je n'ai pas donné de suite.

Quelques mois plus tard, je retrouve le bien sur internet au prix qui me convient ! Et je recontacte la personne qui est en fait le propriétaire.

Es-ce que je risque quelque chose sans passer par l'agence qui à la base m'avait présenté le bien ? Sachant que cette dernière avait un contrat d'exclusivité avec le vendeur.

Merci encore

Par **youris**, le **20/09/2016** à **18:33**

bonjour,

vous ne risquez rien, mais votre vendeur oui, puisqu'il a donné un mandat exclusif à l'agence, mandat qui doit préciser qu'il ne peut pas vendre à une personne ayant visité le bien avec l'agence et ce, pendant un certain délai.

salutations

Par **stephanix.renaud**, le **20/09/2016** à **18:40**

Bonjour,

je vous remercie pour votre réponse.

Le propriétaire m'a dit qu'il avait mis fin au mandat avec l'agence. Suis je quand même condamné à ne pas acheter ce bien pendant un certain délai sans exposer le vendeur à des poursuites ? j'ai lu que ça pouvait aller jusqu'à 1 ans...

Merci

Par **youris**, le **20/09/2016** à **18:43**

demandez au propriétaire quel était le délai sur son mandat.

Par **stephanix.renaud**, le **21/09/2016** à **09:34**

j'ai eu le propriétaire hier au tel.

Il n'y avait en fait pas de mandat exclusif, c'était un mandat simple qui laisse le droit au propriétaire de trouver aussi par lui même un acquéreur.

L' "exclusivité" insinuait juste qu'elle était la seule agence à vendre le bien.

Ca devient plus simple du coup ?

Par **janus2fr**, le **21/09/2016** à **10:02**

Bonjour,

Non, cela ne change rien, mandat exclusif ou non, c'est le fait que ce soit l'agence qui vous a fait connaître le bien à vendre qui compte. Le type de mandat n'intervient pas...

Par **stephanix.renaud**, le **21/09/2016** à **17:29**

Au tel , il m'avait dit que c'était 3 mois reconductibles, mais il y avait mis fin. Je verrais avec lui ce Samedi pour les clauses de son ancien mandat.

Mais l'agence peut encore agir contre cette vente à mon égard, sachant que son mandat est fini ?

Par **janus2fr**, le **21/09/2016** à **19:12**

Vous avez déjà eu la réponse à cette question !

En confiant un mandat de vente à l'agence, le vendeur s'est engagé à ne pas traiter directement avec un acheteur présenté par l'agence, non seulement durant la validité du mandat, mais encore pendant un certain délai après (généralement un an à vérifier en relisant le mandat).

Sinon, ce serait trop facile. Les propriétaires signeraient un mandat avec une agence pour qu'elle leur trouve un acheteur et une fois cet acheteur trouvé, ils résilieraient le mandat pour vendre en direct et économiser les frais d'agence. Il n'y aurait plus beaucoup d'agences...