



## acheter un bien(visité avec une agence)avec le vendeur

Par **karawa**, le **22/03/2009** à **13:29**

bonjour

j'ai visité il ya un mois une maison avec une agence, j'ai signé un bon de visite et j'ai même donné une offre qu'a été refusé.et je veux acheter la maison avec le vendeur (le propriétaire) directement sans passer par l'agence .Est ce que c'est toujours possible sachant que le vendeur n'a pas signé une exclusivité avec aucune agence ?

MERCI DE ME REPONDRE

Par **jeetendra**, le **22/03/2009** à **15:29**

bonjour, vous devez savoir qu'une agence immobilière est obligée d'avoir un mandat de vente (avec le vendeur) ou un mandat de recherche (avec l'acheteur), pour pouvoir justifier de sa commission.

Dans votre cas, comme vous avez signé un bon de visite, l'agent immobilier dispose d'un mandat à cet effet, personnellement je vous conseille la prudence en voulant passer directement auprès du vendeur, lisez le copié collé, cordialement

[fluo]comment ils achètent un bien immobilier sans frais d'agence[/fluo]

28 mar 2008 dans immobilier moins cher

Leur méthode pour éviter de payer les frais d'agence

D'après nos sources dans une grande agence immobilière de la région parisienne, il apparaîtrait qu'une pratique consistant à éviter de payer les frais d'agence lors de l'acquisition d'un bien immobilier aurait tendance à se généraliser de plus en plus.

En effet, une personne souhaitant visiter un bien immobilier se présente à l'agence et signe sous un faux nom et en indiquant une fausse adresse le bon de visite.

Si l'acheteur potentiel envisage d'acquérir le bien immobilier en question, il propose alors au propriétaire de se passer de l'agence.

Cette astuce malhonnête a déjà permis à certains acheteurs peu scrupuleux d'économiser

quelques milliers d'euros.

[fluo]Ils profitent du fait que les agences immobilières en général ne demandent pas la carte d'identité lors de la signature du bon de visite.[/fluo]

Mais il est fort à parier que si ces agissements venaient à prendre de l'ampleur, cette solution serait alors adoptée.

[fluo]Un bon de visite sert à identifier l'éventuel acheteur, son rôle est aussi de le dissuader d'acheter directement le bien visité.[/fluo]

Un commentaire sur "comment ils achètent un bien immobilier sans frais d'agence"

Philippe

16 août 2008 à 14 h 27 min

[fluo]Un arrêt très important de l'assemblée plénière de la Cour de Cassation a été rendu le 9 mai 2008.

Suite à cet arrêt, la Cour a publié un communiqué, ce qui témoigne de sa volonté de donner une grande audience à sa décision.[/fluo]

Un propriétaire avait confié la vente de son appartement à une agence immobilière par un mandat sans exclusivité. La rémunération du mandataire était stipulée à charge du mandat.

Un couple, usant d'une fausse identité pour visiter l'appartement, s'est ensuite adressé directement au vendeur pour en faire l'acquisition (à un prix conforme au « net vendeur »), sans passer par l'agent immobilier qui lui avait fait découvrir le bien.

[fluo]Privé de sa commission, l'agent immobilier a assigné les acquéreurs.

Dans un premier temps, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a condamné le couple acquéreur, mais son arrêt a été cassé le 27 avril 2004 par la première chambre civile de la Cour de cassation qui a considéré que la commission n'étant pas due par les acquéreurs, l'agence ne pouvait se prévaloir à leur encontre d'un quelconque préjudice.[/fluo]

[fluo]L'affaire est renvoyée devant la Cour d'appel de Nîmes qui a condamné les acquéreurs à verser à l'agent immobilier une somme égale au montant de la commission aux motifs que, par leurs manœuvres frauduleuses consistant en l'emprunt d'une fausse identité, ils avaient fait perdre à l'agent immobilier la commission qu'il aurait pu exiger du vendeur s'il avait été associé à la vente.[/fluo]

[fluo]Cette décision est confirmée par l'assemblée plénière de la Cour de cassation qui affirme que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier.[/fluo]

[fluo]En conclusion, cet arrêt est très important [fluo]car exprime le souhait de la Cour de cassation de sanctionner les acquéreurs qui, après avoir visité un bien sous une fausse

identité avec une agence immobilière, traitent en direct avec le propriétaire en évinçant l'agent immobilier de la transaction. [www.vraiment-pas-cher.com](http://www.vraiment-pas-cher.com)

Par **gand4lf**, le **28/06/2009** à **09:56**

Bonjour,

Je suis dans un cas un peu similaire. J'ai visité une maison avec un agent immobilier, mais il ne m'a pas fait signer de bon de visite. J'ai ensuite appris qu'une de mes connaissances pouvait me mettre directement en contact avec le propriétaire. Le mandat de l'agence n'est pas exclusif puisque j'ai vu ce bien chez plusieurs agents immobiliers. Suis-je obligé de passer par l'agence si je souhaite acheter ce bien ? Y-a-t-il un délai à respecter ?

Par **FRACTO**, le **26/08/2015** à **21:48**

bonjour j ai visiter une maison avec une agence xa , mais l agence ne vend plus ce bien le proprio a stopper le mandat avec eux non exclusif il travail avec une autre agence aa le proprio veut bien me vendre sa maison en direct l agence xa peut elle me poser des probleme malgré qu il n ont plus le bien a la vente ?

Par **janus2fr**, le **27/08/2015** à **08:01**

Bonjour,

Si vous n'avez pas signé de mandat de recherche avec cette agence, elle ne pourra pas vous poser de problèmes à vous.

Cependant, cette agence avait bien un mandat avec le vendeur. Ce mandat comporte obligatoirement une clause interdisant au vendeur de traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence durant la validité du mandat mais aussi durant un certain délai après (généralement un an ou deux). Si ce délai n'est pas écoulé et que le vendeur accepte de traiter en direct avec vous, c'est contre lui que l'agence pourra se retourner pour obtenir des dommages et intérêts.