



Discussions entre acheteurs et vendeurs bloqués par l'agence

Par **Sylvere J**, le **08/11/2018** à **15:10**

Bonjour à tous,

Je me tourne vers vous car j'ai besoin de conseils sur ma situation actuelle.

Nous sommes un collectif de plusieurs foyers, et nous cherchons un bien immobilier à acheter (certainement via une société de type SCI).

Nous avons visité un grand corps de ferme via une agence immobilière (annonce trouvée sur le bon coin). L'agence nous a fait signé un bon de visite (en bluffant un peu sur le contenu d'ailleurs, et en ne nous donnant pas de copie).

J'ai compris que ce bon de visite nous engage avec l'agence, et nous oblige à passer par elle si nous comptons aller au bout de cet achat. Je suis ok avec ça.

L'un de nous étant du coin, il a pu prendre contact avec les propriétaires (et les voisins), et nous les avons rencontrés pour nous présenter et présenter notre projet. Le courant est très bien passé, et ils trouvent notre projet intéressant (et ils n'ont pas envie de vendre leur bien à un promoteur).

Mais lorsque l'agence a su que nous avons contacté les propriétaires, elle leur a fait peur et leur a dit de ne plus nous contacter directement, que tout devait passer par eux.

Nous avons contacté l'agence pour leur expliquer que notre projet est complexe, demande des études (assainissement notamment) pour étudier sa faisabilité, et que c'était plus simple de discuter directement avec les propriétaires. Et on a clarifié le fait que dans tous les cas la vente passerait par l'agence.

Or depuis l'agence nous met des bâtons dans les roues. Elle ne transmet pas les demandes de notre part aux propriétaires, nous envoie des mails incompréhensibles ...

On a finalement repris contact avec les propriétaires, qui nous ont signalé eux aussi leur incompréhension et leur mécontentement face à l'agence.

Et on reçoit maintenant un texto des propriétaires nous disant en gros : "on vient d'avoir l'agence, elle ne veut plus qu'on ait de contacts, on n'avait pas le droit de vous donner l'autorisation de faire une étude de sol pour l'assainissement."

J'ai l'impression d'être dans un vieux film sur la mafia ...

Donc ma question est : dans la mesure où on est tous conscient que nous sommes liés à

l'agence, et que la vente passera par elle, peut-elle nous empêcher de discuter directement avec les propriétaires et de négocier un prix de vente ensemble, sans passer par elle ? Est-ce que l'agence peut légalement nous obliger à faire passer toutes nos demandes par elle (sachant qu'elle ne l'a pas fait jusqu'à présent - pour ne pas dire qu'elle nous a menti) ?

Merci beaucoup pour vos retours !

Par **youris**, le **08/11/2018** à **20:12**

bonjour,

vous n'avez aucun lien juridique avec l'agence, elle ne peut donc pas vous autoriser ou vous interdire quoique ce soit.

il appartient au vendeur qui a donné un mandat avec cette agence de régler les conséquences de ce mandat en particulier le paiement de la commission.

l'agence craint, avec raison ou pas, que'elle ne reçoive pas la commission prévue au mandat.
salutations

Par **Sylvere J**, le **08/11/2018** à **21:13**

Merci pour cette réponse Youri.

En effet j'ai le même sentiment : l'agence a peur qu'on passe sans elle.

Mais on a déjà eu cette discussion avec eux, on a clarifié la situation. Notre but n'est pas de passer outre l'agence, mais simplement, avant l'achat, de vérifier la faisabilité de notre projet (notamment au niveau de l'assainissement, non collectif sur cette parcelle). Et comme elle nous met des bâtons dans les roues, ne répond pas à nos questions et ne semble pas les transmettre aux propriétaires (et nous donne donc des réponses fausses), nous avons pris l'initiative de discuter directement avec les propriétaires.

Et la question miroir à la précédente : l'agence peut-elle interdire aux propriétaires de discuter avec nous (et je ne parle pas de l'achat, qui se fera de toute façon via l'agence) ? Car c'est la situation actuelle.

J'aimerais avoir toutes les cartes en mains avant d'appeler l'agence pour mettre les choses au clair (de façon ferme je pense, ils commencent sérieusement à m'énerver).

Merci encore !

Par **janus2fr**, le **09/11/2018** à **07:05**

Bonjour,

Vous pouvez discuter tant que vous voulez avec les vendeurs, leur rendre visite tant que vous voulez. L'agence n'a pas à s'en mêler si les vendeurs sont d'accord pour discuter avec vous.

Et un petit détail, le fait que vous ayez signé un bon de visite avec cette agence ne vous oblige pas à traiter avec elle (sauf si le mandat est exclusif). La jurisprudence reconnaît la

libre concurrence entre les agences immobilières, vous pourriez très bien, à ce titre, traiter avec une autre agence qui aurait aussi un mandat pour ce bien. Il n'y a que directement avec les vendeurs que vous ne pouvez plus traiter.

Par **Sylvere J**, le **09/11/2018** à **13:34**

Les propriétaires on un mandat exclusif, nous sommes donc liés à cette agence.

Merci pour vos conseils !