

Image not found or type unknown



## J'ai visité avec une agence et j'achete avec une autre agence

Par **Ineke**, le 11/09/2024 à 06:34

**Bonjour,**

Est-ce que je peut visiter un bien avec une agence et acheter avec une autre agence?

**Merci**

Par **janus2fr**, le 11/09/2024 à 06:39

Bonjour,

A partir du moment où les 2 agences ont un mandat valide, oui. C'est le principe de libre concurrence entre professionnels.

Attention cependant, si le vendeur favorise une agence en lui demandant un prix net vendeur inférieur, l'agence évincée pourrait agir contre lui, mais pas contre l'acheteur...

Par **Isadore**, le 11/09/2024 à 07:21

Bonjour,

De manière générale, c'est le vendeur qui a un contrat avec les agences. C'est à lui de les respecter, et par exemple de refuser de signer avec vous si vous passez par une seconde agence au lieu de passer par celle qui vous a fait visiter.

Par **janus2fr**, le 11/09/2024 à 07:56

[quote]

et par exemple de refuser de signer avec vous si vous passez par une seconde agence au lieu de passer par celle qui vous a fait visiter.

[/quote]

Et sous quel prétexte refuserait-il ? L'acheteur a parfaitement le droit de conclure avec une autre agence que celle qui lui a fait visiter.

Par **Lingénu**, le **11/09/2024** à **09:54**

Bonjour,

En de telles circonstances on suit la jurisprudence de l'arrêt de la cour de cassation du 13 décembre 2005, n°03-17.695. Il n'y a pas de partage d'honoraires même s'il y a deux bons de visite. Ne touche une commission que celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue.

En pratique, c'est l'agence à qui l'acheteur fait une proposition d'achat même si elle ne fait que récolter le fruit du travail d'une autre.

Par **janus2fr**, le **11/09/2024** à **10:16**

Tout à fait d'accord avec Lingénu.

Ce qui est généralement interdit pour le vendeur, c'est de vendre en direct à un acheteur présenté par une agence, mais dans le cas de pluralité d'agences, il est tout à fait possible de conclure avec une autre agence (libre concurrence entre professionnels).

Par **beatles**, le **11/09/2024** à **10:21**

Bonjour,

Encore faut-il lire les attendus, et en particulier celui de la Cour de cassation, dans l'arrêt du 13 décembre 2005 ([pourvoi n° 03-17.695](#)), qui est un rejet, suite à la condamnation des époux X à payer à l'agence qui avait fait visiter, mais pas « vendu », une indemnité :

[quote]

Attendu que M et Mme X... font grief à l'arrêt attaqué, (Amiens, 28 janvier 2003) de les avoir condamnés à payer une indemnité à l'agence Immo France 60 alors, selon le moyen, que :

...

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

[/quote]

Cdt.

Par **janus2fr**, le **11/09/2024** à **10:28**

Dans l'arrêt en question, les vendeurs auraient traité en direct avec les acheteurs, c'est différent...

Par **Lingénu**, le **11/09/2024** à **10:35**

Une personne cherchant à acheter visite, discute, revient, réfléchit, continue ses recherches, se fait proposer le même bien par une autre agence qui d'emblée fait une concession sur ses honoraires. L'acheteur, en fait déjà décidé mais cherchant à gratter sur le prix, fait affaire avec la seconde agence qui casse les prix pour pouvoir recueillir le fruit du travail de l'autre.

Cas classique.

Par **beatles**, le **11/09/2024** à **10:39**

Pas exactement, les vendeurs n'ont pas « traité » directement avec les acheteurs mais « vendu » avec l'agence qui n'avait pas fait visiter.

Mais toute les agences mettent cette clause licite dans le contrat :

[quote]

le mandant s'interdit de traiter sans le concours du mandataire pendant le cours du mandat et dans les 18 mois suivant l'expiration ou la réalisation de celui-ci avec un acheteur à qui le bien aurait été présenté par le mandataire ou un mandataire substitué. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à la charge du mandant dont le montant serait égal à celui de la rémunération, toutes taxes comprises, du mandataire prévue au verso

[/quote]

Par **janus2fr**, le **11/09/2024** à **11:35**

[quote]

Mais toute les agences mettent cette clause licite dans le contrat :

[/quote]

La jurisprudence a réglé ce problème depuis bien longtemps, cette clause n'interdit au vendeur que de traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence mais n'interdit pas à

l'acheteur de faire affaire avec une autre agence en cas de pluralité de mandats non exclusif.

Comme l'écrit [Lingénu](#), le cas est courant et moi-même j'y est eu recours 2 fois. Visite avec une agence et proposition de vente à un certain prix. Visite avec une 2ème agence et proposition à un prix inférieur (frais d'agence moins élevés). Achat réalisé avec la 2ème agence.

Par **beatles**, le **11/09/2024** à **12:01**

Mais je n'ai jamais dit le contraire j'ai bien lu avec attention la totalité des attendus.

Je vous rappelle Lingénu (11/09/2024 à 09:54) :

[quote]Ne touche une commission que celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue.[/quote]

Ce qui n'est pas le cas dans l'arrêt de la Cour de cassation qu'il cite puisque celui qui n'a pas conclu l'affaire a le droit lui aussi d'être rémunéré.

Par **Marck.ESP**, le **16/09/2024** à **20:42**

Bonjour

La jurisprudence a confirmé cette position dans plusieurs arrêts. Par exemple, dans un arrêt de la Cour de cassation du 6 avril 2016, il a été jugé que "n'est pas fautif le fait, pour l'acquéreur non lié contractuellement à l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel il a visité le bien, d'adresser une nouvelle offre d'achat aux vendeurs par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier également mandaté par ces derniers" (Cour de cassation, 1ère chambre civile, 6 avril 2016).

Par **beatles**, le **17/09/2024** à **11:57**

Arrêt ([pourvoi n° 15-14.631](#)) quasi identique à celui du 13 décembre 2005 dont j'ai donné le lien le 11/09/2024 à 10:21.

L'agence ayant fait visiter avait assigné les vendeurs et les acquéreurs à indemnisation ; à la lecture complète de l'arrêt l'agence fait grief de ne pas avoir obtenu une indemnisation des acquéreurs ce qui signifie qu'ils l'avaient obtenu des vendeurs :

[quote]

... le Cabinet Delaitre a assigné les vendeurs et les acquéreurs sur le fondement de l'article 1382 du code civil, en indemnisation de son préjudice ;

....

Attendu que le Cabinet Delaitre fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-

intérêts formée contre Mme Z...et M. A..., alors, selon le moyen, que l'acquéreur...

[/quote]

C'est exactement la même conclusion que l'arrêt du 13 décembre 2005 : l'indemnité n'est due que par le vendeur.