



Achat direct d'acheteur a vendeur

Par **PEG74**, le **05/03/2008 à 13:27**

Nous avons visité un bien avec une agence mais n'avons pas signé de bons de visite , nous avons fait une offre par internet (sans signature) , qui n'a pas été accepté . Nou avons retrouvé la maison en vente aux particuliers (et il s'avère que nous connaissons les propriétaires) ;
Pouvons -nous donc traiter en direct avec eux ?

Par **citoyenalpha**, le **05/03/2008 à 15:17**

Bonjour

oui vous pouvez traiter directement avec le propriétaire. Aucune obligation ne vous lie avec l'agence immobilière.

Par contre il peut en exister une entre le propriétaire et celle-ci. Mais c'est une autre histoire...

Restant à votre disposition.

Par **PEG74**, le **05/03/2008 à 15:33**

Merci pour votre réponse .

Apparemment , ils ont lu leur contrat et rien est spécifié à ce sujet .
C'est pour cela qu'ils nous ont demandé de vérifier pour notre coté.

Par **citoyenalpha**, le **05/03/2008 à 15:46**

Re bonjour,

Au vu des informations fournies, vous pouvez entamer les démarches au vu de la vente sans soucis alors.

Restant à votre disposition

Par **PEG74**, le **27/03/2008 à 13:25**

Bonjour ,

Apparemment , l'agence immobilière a appris que nous avons traité en direct et viens de m'appeler en disant que nous n'avons pas le droit... ayant fait des propositions par mail (ceux-ci valent bons de visites) et peut donc nous attaquer en justice .En a-t-elle le droit ? Elle propose également de voir à l'amiable mais dans quelle proportion puis-je négocier dans ce cas ?

Merci de votre réponse rapide

Par **citoyenalpha**, le **27/03/2008 à 20:45**

Bonjour

le fameux « bon de visite », que l'agent immobilier fait signer à un acheteur potentiel avant de faire visiter le bien et par lequel ce dernier s'engage à traiter par son seul intermédiaire. En principe, cette clause n'a pas de valeur légale si l'agent ne détient pas de mandat exclusif puisque la transaction peut parfaitement être réalisée par un autre professionnel ou directement entre particuliers. Dans la pratique, si vous concluez directement la transaction avec un acheteur qui a signé un bon de visite, l'agent immobilier peut s'estimer lésé (à juste titre) et pourra exiger des dommages-intérêts de la part des deux parties. A condition naturellement qu'il prouve que son intervention a été décisive dans la conclusion de la vente.

Le bon de visite est un document attestant que le bien en vente a été présenté à un éventuel acquéreur. Ce "bon de visite" que l'agent immobilier vous fait signer lui permet d'avoir la preuve que vous avez eu connaissance de l'existence du bien et garantit ainsi son droit à commission en cas d'achat future de votre part.

Notez que cette preuve de présentation du bien peut également résulter d'un échange de correspondances.

Toutefois il apparaît que l'agence immobilière ne disposait que d'un mandat simple. Que par le biais d'une annonce vous avez pu prendre contact avec le propriétaire de la dîtes maison. Que l'échange de correspondance ne peut s'assimiler au "mandat écrit" dont doit pour pouvoir

se prévaloir d'un droit à dommages et intérêts à votre encontre l'agence en vertu de l'article 72 du décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 .

Que la jurisprudence constante de la Cour de cassation confirme que même en cas de signature d'un bon de visite celui-ci n'a aucune efficacité juridique et que si la personne ayant visité un bien immobilier grâce à l'agent immobilier, a ensuite conclu la vente directement avec le vendeur sans passer par l'agent immobilier, celui-ci ne peut pas engager d'action en justice contre l'acquéreur pour lui réclamer des dommages-intérêts en se prévalant de ce bon de visite. (Cass. civ. 1 27 avril 2004 n° de pourvoi 01-13868 ; Cass. civ. 1 28 novembre 2000 n° de pourvoi 97-18684)

En conséquence vous êtes en droit de refuser tout paiement ou indemnisation à l'agence immobilière.

Restant à votre disposition

Par **PEG74**, le **28/03/2008 à 15:36**

Merci pour votre réponse ;

Effectivement cette agence n'a pas de mandat exclusif pour cette maison.

Et nous n'avons signé aucun documents pourtant elle nous indique qu'elle a des preuves suffisantes (nos propositions par mail) pour pouvoir nous amener en justice .

Donc si je comprends bien , il s'agit d'intimidation .

Elle nous propose de traiter à l'amiable et ne souhaite pas attendre la signature définitive chez le notaire .

Par contre , pourra-t-elle dans ce cas se retourner contre les vendeurs ?

Merci pour votre réponse