



Contourner Agence immobilière par personne interposée

Par **MACHIAVELLI**, le 11/10/2013 à 13:12

Bonjour,

j'ai visité une maison, signant un bon de visite à une agence ayant un mandat de vente en février 2013: prix 500K.

Je n'ai pas fait d'offres, ni d'autres échanges, le prix étant délirant.

Par la suite le mandat a été révoqué avec une résiliation avec lettre A/R datant d'août 2013 et ce bien a été par la suite mis en vente sur pap à 485K (pour être précis, c'est par le biais d'un intermédiaire non autorisé dépourvu d'un mandat régulier que ce bien a été mis en vente en août 2013 sur pap).

J'ai revisité avec l'intermédiaire non autorisé et n'ayant pas de mandat écrit (sans signer de bon de visite cette fois) en août 2013 et j'ai obtenu auprès des services de publicité foncière le nom du vrai proprio.

Nous sommes tombés d'accord sur un prix de 415.000 (dont 20K mobilier et de travaux 37K que je lui paierai comme auto-entrepreneur: il n'y a pas vraiment 57K de travaux et de mobilier..., mais ça lui fait épargner 12K de taxe sur les plus-values et étant ma résidence principale ça ne m'affecte pas à la revente. Ça pour moi c'est pas le point important au pire c'est le vendeur qui a des conséquences, pour moi c'est toujours 415K.

Or, le problème et la question concerne la visite que j'ai fait en février avec l'agence qui détenait un mandat expiré en août. La question concerne les moyens de preuve des comportements frauduleux.

Quid si à acheter le bien est ma femme avec laquelle je suis en régime de communauté de biens réduits aux acquets et qui n'a jamais signé de bon de visite ni jamais vu la maison?

Quid si la maison est achetée par une personne morale étrangère interposée (par ex. une société anonyme de droit suisse dont les parts sont détenues par une société fiduciaire trust anglais: autant dire que c'est impossible de savoir qui sont les actionnaires)?

Quid si je l'achète en "leasing immobilier": à savoir un loyer très élevé déductible du prix de vente à l'issue duquel j'ai un droit d'option d'achat unilatérale. Le mandat serait valable même après 24 mois à compter de la résiliation si j'exerce le droit d'option en mai 2015?

Dernière question: je suis étranger et je ne parle (ni écrit...sorry!) bien français, est-ce que je peux invoquer le fait que je n'avais pas compris les termes du bon de visite?

Juste une dernière précision qui n'est pas négligeable: le vendeur, lui se dit pas concerné par les droits de l'agence dans la mesure où il partira à l'étranger et n'a pas d'autres biens à attaquer en France. Il m'a dit que c'est impossible que l'agence obtienne une provision en référé (que par ailleurs prend 3/4 mois suffisant à se rendre insolvable) et que l'argent qui va réinvestir à l'étranger sera inattaquable étant donné que c'est hors UE. Donc si l'agence aura gain de cause, les dommages-intérêts seront que pour moi.

Mettez de côté la morale svp, mon nom est ...machiavelli et la fin... justifie toujours les moyens. Par ailleurs mon comportement est immoral autant que d'appliquer 7 ou 8% de commission (la

moyenne des commissions de nos voisins: Espagne= 1,5%; Italie= 2%, Suisse=3,5%, etc.).
Je serai prêts à payer 2/3K de commission pour une simple visite qui n'avait pas donné de suite, mais pas 20K/30K.

Je veux juste savoir si sur un point de droit, s'il est aisé de prouver et obtenir gain de cause si une personne qui n'a même pas visité le bien (mais qui est évidemment ou moins évidemment lié) achète le même.

Je suis désolé pour les erreurs de français.

Cordialement

Nikolo MACHIAVELLI

Par **MACHIAVELLI**, le 11/10/2013 à 13:58

J'ai partiellement trouvé la réponse:3°) L'agent a droit à la commission s'il est évincé frauduleusement de la vente.

L'agent immobilier, lorsqu'il fait visiter le bien qu'il est chargé de vendre, fait signer aux personnes intéressées un bon de visite. Ce moyen est surtout utilisé en cas de mandat non exclusif, afin d'apporter la preuve que la vente, ultérieurement conclue avec les personnes ayant visitées, a été réalisée par son entremise. Des acquéreurs peu scrupuleux peuvent, soit utiliser une fausse identité lors de la visite, soit faire intervenir des tiers, afin de contacter ensuite directement le vendeur et ne pas payer la commission de l'agent immobilier. Dans un arrêt d'assemblée plénière du 9 mai 2008, rapporté dans la revue LES PETITES AFFICHES n° 123, la Cour de cassation a considéré que les acquéreurs, qui avaient utilisé une fausse identité, avaient commis une faute envers l'agent immobilier, dont ils devaient réparation sur le fondement de la responsabilité quasi délictuelle.

Or il reste une question: ma femme n'a jamais visité la maison. Quid si elle de bonne foi, visite le bien et fait une offre après l'avoir vu sur papier? et quid du leasing immobilier: jusqu'à la réalisation de la vente l'agence n'a pas droit à commission, donc jusqu'à l'exercice de l'option elle ne peut pas assigner en justice?

Cordialement

Par **janus2fr**, le 11/10/2013 à 16:16

Bonjour,

De toute façon, l'acheteur ne peut pas être poursuivi par l'agence s'il n'a pas lui-même un mandat de recherche avec elle.

L'agence ne pourrait poursuivre que le vendeur, car c'est seulement avec lui qu'elle a un contrat. Le vendeur s'est engagé par ce contrat à ne pas conclure de vente en direct avec un acheteur présenté par l'agence. L'acheteur qui n'a pas de mandat avec l'agence ne s'est pas, lui, engagé avec elle.

Par **MACHIAVELLI**, le 11/10/2013 à 17:08

Merci Janus pour ta contribution, mais peut-être j'ai mal expliqué les faits, car d'après ce que j'ai trouvé (www.avocats.fr) il semblerait que la responsabilité de l'acheteur est délictuelle

(Cassation arrêt d'assemblée plénière du 9 mai 2008, rapporté dans la revue LES PETITES AFFICHES n° 123) pour agissement frauduleux et non contractuelle, donc pas nécessaire un mandat...ou un bon de visite.

Je précise que le vendeur n'étant pas informé a négocié de bonne foi avec un sujet qui n'avait jamais fait de visite avec l'agence quand celle-ci avait un mandat(la personne interposée) et a négocié après résiliation du mandat (résilié en aout) vendant à une personne différente par rapport à ceux rapporté par l'agence, donc elle ne peut pas être tenu à l'impossible. De plus, comme j'ai précisé le vendeur, qui n'est pas fautif dans mon opinion, n'est pas concerné pas les éventuels décisions de la justice française...quand elle se prononcera il sera au soleil avec...l'argent liquide et de la décision du Tribunal pourrait faire une utilisation peu édifiante...genre papier toilette!

Cdlt