



Mauvaise pratique agent immobilier - ALUR - clause interdite ...

Par **joeone1**, le **20/01/2016** à **11:40**

Bonjour,

Pour dresser le contexte :

J'ai un litige avec un agent immobilier qui, malgré les refus des banques respectant scrupuleusement le compromis, ne veut pas me rendre le séquestre.

Mais ma question n'est pas là.

Au vue des problèmes, j'ai approfondie l'analyse du compromis signé, rédigé par l'agent immobilier qui est aussi séquestre(Oui, j'aurai du l'analyser avant la signature).

Je constate plusieurs anomalies :

- La mention d'un délai pour déposer mon dossier de prêt ; contraire aux *"dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur de déposer une demande de crédit dans un certain délai, cette obligation contractuelle étant de nature à accroître les exigences de ce texte "*
- Le nom respect de la loi ALUR concerne les frais d'agence. J'ai signé un bon de visite le 1er novembre, avec joint l'annonce pour le bien ne stipulant pas que les frais d'agence était à la charge de l'acquéreur. Puis, j'ai signé un "mandat de recherche" en même temps que le compromis. Le compromis indique alors que les frais d'agence son à ma charge
- L'agent à remis le bien en vente sans me rendre le séquestre, alors que l'article L121-1 du code de la consommation qualifie de pratique commerciale frauduleuse le fait de proposer à la vente un bien déjà vendu.
- Sans compter que l'agent immobilier exige, pour me rendre le séquestre, de déposer un dossier chez SON courtier (ce qui est aussi illégal)

Je n'aurai jamais pensé identifier ces points, et encore moins en avoir besoin.

Mais, l'agent refuse de traiter le litige à l'amiable ; je vais donc devoir prendre les mesures légales nécessaires.

Mais comment faire ?

Faut-il et a qui dénoncer le non respect de la loi ALUR ? Cela permettra t'il de rendre caduc le compromis , ou d'imposer sa modification en remettant les frais à la charge du vendeur (le vendeur ne posera alors, je pense, plus de problème pour rendre mon acompte)

De la même manière, la présence de la clause sur le délai de dépôt peut-il rendre de fait le compromis caduc ?

A qui dénoncer la pratique commerciale frauduleuse ?

En gros, comment procéder pour dénoncer les mauvais agissement de l'agent ?

Je prendrai, évidemment, rendez-vous avec un avocat spécialisé, mais j'aimerais avoir plusieurs avis avant.

Par **youris**, le **20/01/2016** à **14:51**

bonjour,

l'article 312-16 du code de la consommation que vous citez indique:

" Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié."

je n'y voit pas d'interdiction d'indiquer un délai.

d'ailleurs si le compromis n'indique pas de délai, cela veut dire que vous pouvez faire durer le compromis plusieurs années ce qui me surprend.

si les conditions suspensives ne sont pas remplies, la vente n'est pas parfaite; si c'est votre cas, le bien n'est pas encore vendu.

attention à l'utilisation du terme acompte, un acompte est un paiement partiel qui retire toute possibilité de rétractation en cas de désistement la somme versée est perdue et le solde est dû.

dans votre situation et les reproches multiples que vous faites à l'agent immobilier, je vous conseille de consulter un notaire avec les documents que vous avez signés avec l'agent immobilier.

salutations

Par **joeone1**, le **20/01/2016** à **15:05**

Merci de votre réponse,

Concernant les délais de dépôt du dossier

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&&idTexte=JURITEXT000028604>

https://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/troisieme_chambre_civile_572/179_12_28465.html

Un délai pour obtenir un accord ou un refus de prêt doit être inséré dans le compromis, par contre, a priori, insérer un délai pour déposer le dossier n'est pas autorisé.

Dans mon cas, la condition suspensives ne s'est pas réalisée : je n'ai pas obtenu mon prêt. J'ai envoyé par recommandé en temps et en heure les refus nécessaires et conforme au compromis.

Mais l'agent immobilier qui est séquestre dans le compromis ne m'a pas encore restitué l'acompte.

Donc, de ce que je comprends, le bien n'est pas vendu, l'agent peut remettre en vente le bien sans m'avoir rendu l'acompte.

Dans le compromis, on parle bien "d'acompte" , mais il est écrit que cette acompte sera rendu immédiatement et intégralement en cas de refus de prêt dument notifié

Je suis en contact avec mon notaire.

Nous avons relancé plusieurs fois l'agent, une recommandé AR est parti aujourd'hui.

J'ai très peu d'espoir que l'agent "change d'avis" et me rende l'acompte, donc j'essaie de prendre les informations dès à présent.

Merci encore

Par **catou13**, le **20/01/2016 à 16:53**

Bonjour,

Dans un précédent message vous indiquiez que l'agence ne vous restituait pas le DG car le vendeur s'y opposait. C'est elle maintenant qui refuse ? Il serait intéressant de savoir ce qui se passera le 31 janvier 2016, date limite pour obtenir votre prêt si je me souviens bien...

L'agence vous reproche-t-elle de ne pas avoir déposé votre demande de prêt dans le délai imparti au compromis ? Elle ne peut le faire effectivement, mais pour autant le compromis n'est pas nul.

D'ailleurs pour obtenir un prêt en un mois après la signature du compromis, il ne faut de toute façon pas traîner !

Quant à la commission, il est toujours intéressant pour l'acquéreur de la prendre à sa charge, car l'acte de vente indiquera un prix déduit de la commission , donc une économie en termes de frais, droits et honoraires. Mais bien sûr il est préférable que l'acquéreur ait un apport personnel pour régler cette somme, la banque pouvant refuser de la financer (puisque en sus du prix). Mais mathématiquement c'est toujours l'acquéreur qui paye la commission d'agence ... c'est le montant du prix indiqué dans l'acte de vente qui varie.

Par **joeone1**, le **20/01/2016** à **17:03**

Merci de votre réponse.

Je n'ai pas de réponse claire et précise sur qui et pourquoi le séquestre n'est pas restitué. A priori, le vendeur s'y oppose (bien que son accord soit déjà donné dans le compromis), mais les différentes demandes proviennent bien de l'agent et non du vendeur ou de son notaire.

Dans le compromis, le vendeur autorise l'agence à restituer le séquestre et donne pleine et entière décharge sur le sujet ; donc pour moi, c'est bien l'agence qui refuse. On verra bien ce qui se passera le 31 janvier.

Je suis entièrement d'accord avec vous concernant les délais et la commission.

Mais ce qui important pour moi, c'est que, vu qu'une solution amiable semble impossible, si je suis contraint d'engager des démarches juridiques pour récupérer mon acompte, je dénoncerai par la même occasion ces différentes pratiques.

Par **youris**, le **20/01/2016** à **18:28**

bonjour,

je ne suis pas sur que lorsqu'on engage une procédure judiciaire sur un objet précis, qu'il soit efficace d'y ajouter d'autres sujets contestables sur la pratique de l'agent immobilier.

salutations

Par **joeone1**, le **20/01/2016** à **19:31**

Merci,

Je rejoins et me plie à votre conseil.

J'engagerai les démarches judiciaires sur la restitution de l'acompte - a priori, une action en réfère auprès du TGI.

Je contacterai donc mon assistance juridique et prendrais rendez vous avec un avocat spécialisé.