



## soucis avec une agence immobilière

Par **Riri**, le **18/03/2009** à **17:13**

Mes parents qui sont assez âgés ont un grand souci avec une agence immobilière.

en effet, au départ il souhaitait vendre leur maison à sousse et l'agent immobilière a soit disant trouvé des acheteurs qui est français et sa femme tunisienne.

Sauf que cette commerciale a pris tous les originaux à mes parents et elle a vu avec un avocat qui lui a remis un contrat où il est noté que mes parents ont eu l'argent en liquide alors qu'il n'en ai rien.

et cette commerciale leur a dit que les acheteurs lui ont remis un chèque en bois et que la vente a eu lieu alors que rien n'a été légalisé.

et cela fait deux ans et voici que maintenant elle leur dit que la maison a été vendu et que les acheteurs vont entré dans la maison.

Alors que mes parents n'ont rien signé et qu'ils sont toujours propriétaire de leur maison et cette commerciale leur a dit si vous me donnez 6 millions je vous remets vos papiers et vous vous débrouillez avec les acheteurs.

Je souhaite savoir donc savoir comment faire avec cette personne car il nous reste plus qu'à porter plainte.

Par **ardendu56**, le **18/03/2009** à **20:52**

Grave et inadmissible.

En premier lieu, il y abus de faiblesse et de confiance et je pense fraude, vol escroquerie...

La façon la plus simple est d'envoyer une LRAR à l'agence immobilière qui a contracter vos parents (L'agence immobilière est responsable de ses employées)

- en réclamant des explications sur cette "soi-disant" vente.
- en réclamant le retour de tous les originaux,
- de demander des sanctions à l'encontre de la commerciale malhonnête.

S'ils refusent vous pourrez invoquer les textes suivants mais il vous faudra de l'aide.

Vous pouvez invoquer :

- l'ABUS DE FAIBLESSE l'article 223-15-2 du Code Pénal :

En cas de refus de leur part, ou si vous voulez faire les choses manu militari, l'abus de faiblesse est un délit prévu par la loi

"Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 375 000€ d'amende l'abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse soit d'un mineur, soit d'une personne dont la particulière vulnérabilité, due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique ou à un état de grossesse, est apparente et connue de son auteur, soit d'une personne en état de sujétion psychologique ou physique résultant de l'exercice de pressions graves ou répétées ou de techniques propres à altérer son jugement, pour conduire ce mineur ou cette personne à un acte ou à une abstention qui lui sont gravement préjudiciables.

Lorsque l'infraction est commise par le dirigeant de fait ou de droit d'un groupement qui poursuit des activités ayant pour but ou pour effet de créer, de maintenir ou d'exploiter la sujétion psychologique ou physique des personnes qui participent à ces activités, les peines sont portées à cinq ans d'emprisonnement et à 750 000€ d'amende."

Ici le premier paragraphe trouve à s'appliquer sans discuter, le deuxième étant surtout prévu pour les mouvements sectaires. Il suffit donc de porter plainte au commissariat (ou la gendarmerie) le plus proche du lieu de la vente avec les pièces justificatives de la vente. Les faits sont graves et les représentants de cette société ne doivent pas les répéter. Ensuite, c'est à vous de voir la solution que vous voulez choisir.

Au vu des faits que vous rapportez, la procédure semble gagnée d'avance, si vous déposez une plainte avec constitution de partie civile (pour demander des dommages-intérêts), la société sera condamnée à vous "rembourser" les frais de procédure.

#### - L'ABUS DE CONFIANCE article 314-1

"L'abus de confiance est le fait de détourner au préjudice d'autrui, un bien appartenant à autrui alors que ce bien a été confié par la victime dans un but déterminé."

La condition préalable à la réalisation de l'infraction est donc la remise d'une chose, fonds valeurs ou bien quelconque.

L'infraction d'abus de confiance est réalisée dès lors qu'il y a détournement de cette chose. Celle-ci a été remise en vue d'être utilisée dans un but déterminé, d'être rendue ou représentée, or le délinquant a détourné la chose de sa destination. Il faut que le délinquant ait agi intentionnellement.

#### - Article 314-2

Les peines sont portées à sept ans d'emprisonnement et à 750 000 euros d'amende lorsque l'abus de confiance est réalisé :

1° Par une personne qui fait appel au public afin d'obtenir la remise de fonds ou de valeurs soit pour son propre compte, soit comme dirigeant ou préposé de droit ou de fait d'une entreprise industrielle ou commerciale ;

2° Par toute autre personne qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations portant sur les biens des tiers pour le compte desquels elle recouvre des fonds ou des valeurs ;

3° Au préjudice d'une association qui fait appel au public en vue de la collecte de fonds à des fins d'entraide humanitaire ou sociale ;

4° Au préjudice d'une personne dont la particulière vulnérabilité, due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique ou à un état de grossesse, est apparente ou connue de son auteur.

L'abus de confiance est puni de trois ans d'emprisonnement et 375 000 € d'amende. Ces peines peuvent toutefois aller jusque 7 ans d'emprisonnement et 750 000 € d'amende, et 10 ans d'emprisonnement et 1 500 000 € d'amende en cas de circonstances aggravantes.

Qu'est-ce qu'une FRAUDE, un VOL, une ESCROQUERIE ?

#### - LA FRAUDE

C'est une forme d'exploitation financière. Les personnes âgées peuvent se faire soutirer de

l'argent ou des biens dans des arnaques téléphoniques, des tentatives de vol d'identité ou toute autre forme d'escroquerie. Ces crimes sont le plus souvent commis par un étranger ou une connaissance.

Déposer une plainte auprès de la Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes

tél : 39 39 (0,12€/min)

- LE VOL défini par l'article 311-1 "Le vol est la soustraction frauduleuse de la chose d'autrui." L'infraction est constituée par la réunion de l'élément matériel qui est l'acte de soustraction et par l'élément moral qui est l'intention frauduleuse. Le vol est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000€ d'amende.

- L'ESCROQUERIE, elle est définie à l'article 313-1 du code pénal :

L'escroquerie est le fait, soit par l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, soit par l'abus d'une qualité vraie, soit par l'emploi de manoeuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi, à son préjudice ou au préjudice d'un tiers, à remettre des fonds, des valeurs ou un bien quelconque, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge. L'escroquerie est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000€ d'amende. Peuvent également être prononcées des peines complémentaires comme la fermeture temporaire d'un établissement, l'interdiction pour cinq ans au plus d'émettre des chèques ou encore l'affichage de la décision.

Elle est constituée de quatre éléments, il faut d'abord l'existence de moyens frauduleux, notamment l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, comme l'usurpation du nom d'une autre société.

\* Il faut que la chose ait été remise au préalable. Il peut s'agir de fonds, de valeurs, d'un bien quelconque.

En outre, l'auteur doit avoir agi de mauvaise foi. Et il doit résulter un préjudice pour la personne trompée ou un tiers.

Voilà de nombreux textes qui peuvent vous aider.

Je vous conseille de vous rendre à la MAISON DE JUSTICE ET DE DROIT :

Accessible GRATUITEMENT à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille (divorce, séparation, exercice de l'autorité parentale sur l'enfant mineur) et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Règlement amiable

A raison de quatre permanences dans le mois, des médiateurs et conciliateurs de justice sont à même d'apporter une aide au citoyen en vue de régler des différends de nature civile tels que les litiges en matière de consommation, le voisinage ou même le logement. La médiation civile et la conciliation facilitant ainsi le règlement amiable des conflits entre particuliers.

Les victimes d'infractions pénales peuvent également bénéficier d'une écoute privilégiée pour un soutien moral et psychologique, d'une information sur leurs droits (dépôt de plainte et indemnisation) et d'un accompagnement de la procédure judiciaire.

De nouvelles réponses à la délinquance

Enfin, le Procureur de la République fait exécuter les différentes procédures alternatives aux poursuites, sur mandats confiés notamment aux délégués du Procureur de la République. La médiation pénale réunit ainsi la victime et l'auteur, en vue de permettre la réparation du préjudice et d'éviter un procès.

Quelles sont les activités de la Maison de Justice et du Droit ?

L'accès au droit

La Maison de Justice et du Droit est un lieu d'accueil, d'écoute, d'information et d'orientation. Vous y trouvez :

- un accueil et une information juridique assurés par du personnel détaché du Tribunal de Grande Instance.
- une permanence d'orientation juridique de l'agent d'accès au droit mis à disposition par le Conseil Départemental de l'Aide Juridique.
- une permanence éducative à destination des familles
  - Des consultations juridiques
- par des professionnels du droit, chargés de l'assistance ou de la représentation des justiciables devant les juridictions.
- par des notaires.
  - Le règlement des conflits entre particuliers

Des médiateurs et des conciliateurs de justice sont présents à la Maison de Justice et du Droit pour régler des différends de nature civile (litiges en matière de consommation, voisinage, logement...)

- L'aide aux victimes

Les victimes d'infractions pénales peuvent bénéficier à la Maison de Justice et du Droit

- d'une écoute privilégiée pour un soutien moral et psychologique
  - d'une information sur leurs droits (comment déposer plainte ou obtenir une indemnisation)
  - d'un accompagnement tout au long de la procédure judiciaire.
- De nouvelles réponses à la délinquance

Le Procureur de la République fait exécuter les différentes procédures alternatives aux poursuites, sur mandats confiés notamment aux délégués du Procureur de la République

- la médiation pénale réunit la victime et l'auteur en vue de permettre la réparation du préjudice et peut éviter un procès
- le rappel solennel à la loi pénale
- le classement sous condition
- les mesures de composition pénale

Les auteurs d'infractions peuvent faire l'objet d'enquêtes sociales qui permettent au Tribunal de prononcer des sanctions personnalisées.

Beaucoup de lecture mais j'espère vous avoir aidé. Bon courage à vous.

Par Riri, le **19/03/2009** à **09:11**

Bonjour,

merci beaucoup de votre aide dès à présent je sais par où commencer et je vois également avec un avocat et porter plainte contre cette commerciale.

en tout cas merci beaucoup.