



Agence qui achète un bien dont il est mandaté

Par Xavier

Bonjour à tous,

un mandat a été signé avec une agence immobilière en septembre 2016.

Le mandat, depuis 2016 n'a jamais été renouvelé, cependant, par deux reprises, en 2017 et 2019, des compromis de vente qui n'ont pas aboutis ont été signés par son intermédiaire, compromis de vente mentionnant une commission d'agence à charge vendeur.

Courant 2020, cet agent immobilier (le gérant) s'est proposé de se porter acquéreur déclarant acheter le terrain pour y bâtir sa résidence principale.

Aujourd'hui, la venderesse découvre que :

- le PLU de son terrain a été modifié, quelques semaines avant la signature du compromis, permettant la division en plusieurs lots
- des CU operationnels positifs pour la création de plusieurs lots à bâtir avaient été déposés par le gérant de l'agence immobilière, à l'insu de la venderesse, et ceux là, préalablement obtenus avant signature du compromis
- l'agent immobilier a commercialiser les lots issus de la division alors qu'il est toujours sous compromis.

A ce jour, la notaire de l'acquéreur, après avoir été informée de l'existence d'un mandat, refuse de passer l'acte d'acquisition au motif que la vente tomberait sous le coup de l'interdiction de l'article 1596 du Code Civil qui interdit, sous peine de nullité, l'acquisition par eux-mêmes ou par personnes interposées, par les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre. L'acquéreur avait obligation d'alerter sur cette interdiction d'une part, et exposer clairement son projet d'autre part.

La notaire déclare classer sans suite le dossier et invite la venderesse à se rapprocher du gérant pour trouver une solution amiable à la résolution du compromis.

La venderesse s'est rapprochée de l'acquéreur qui exclut toute résolution du compromis au motif qu'il n'a commis aucune erreur dans son devoir d'information, que le mandat signé en 2016 n'était valable qu'un an et que par conséquent, il n'était plus tenu par l'article 1596.

L'agence est elle dans son droit ?

Par AGeorges

Bonjour Xavier,

Sans entrer dans le détail de ce qui ressemble à une escroquerie, sur le fondement du 1596 :

"A la fin de leur période de validité, sans mention contraire sur le contrat ou sans courrier du vendeur, les mandats simples et semi exclusifs sont prorogés par « tacite reconduction » par tranche d'un mois. "

La soi-disant expiration en 2016 n'a pas empêché l'agence de proposer des compromis en 2017 et 2019. Donc l'argument ne tient pas et si vous, vendeur, n'avez rien fait pour faire cesser le mandat avant le compromis apparemment signé avec l'agence (?), il était toujours valable.

Relisez bien les clauses de ce mandat, et revenez préciser SVP.

(exclusif, pas exclusif, durée de validité, type de reconduction absente ou présente ...)

Par Xavier

Bonjour AGeorges,
Merci de votre contribution.

Le mandat a été rédigé sur un formulaire de type Tissot et est titré "Mandat de vente "3 options dit pluriel ...".
Au paragraphe " Durée initiale, Reconduction, et Dénonciation" est mentionné que le mandat prendra automatiquement fin au douzième mois suivant sa signature. Il n'y a pas de mention se reportant à une tacite reconduction.

Néanmoins, votre question m'a replongé dans l'étude chronologique des faits, et m'aperçois qu'un nouveau mandat aurait été renouvelé le jour de la signature de la deuxième vente, soit le 19 septembre 2019. Hélas, la vendeuse n'a pas copie de ce mandat, et ne se souvient pas de ce qu'elle aurait pu signer ce même jour de la signature du compromis m'affirmant que si un tel document lui avait été remis elle serait en mesure de le communiquer.

Le gérant de l'agence a signé, pour son compte, l'acquisition du terrain le 3 décembre 2020, en imaginant que le précédent mandat, du 19 septembre 2019 soit du même type que celui signé en 2016, alors, l'agent immobilier semblait dans son droit de se porter acquéreur du terrain ?

Dernier détail à relever, l'agence mentionne dans son compromis une condition suspensive "au refus écrit des acquéreurs du compromis de 2019 d'acquérir le terrain"...

Merci de m'avoir lu, toutes informations juridiques bienvenues

Par AGeorges

Bonjour,

Pas forcément important, mais :

Néanmoins, votre question m'a replongé dans l'étude chronologique des faits, et m'aperçois qu'un nouveau mandat aurait été renouvelé le jour de la signature de la deuxième vente, soit le 19 septembre 2019.

Ce qui signifie clairement que la négociation a précédé cette signature. Or, si l'agence ne disposait plus alors de mandat, elle n'était, de ce fait, pas autorisée à négocier ni à amener un potentiel acheteur devant une 'signature'.

Le gérant de l'agence a signé, pour son compte, l'acquisition du terrain le 3 décembre 2020, en imaginant que le précédent mandat, du 19 septembre 2019 soit du même type que celui signé en 2016, alors, l'agent immobilier semblait dans son droit de se porter acquéreur du terrain ?

Oui, une fin de contrat claire au 18 septembre 2020 aurait libéré ce gérant pour son acquisition au 3.12.2020.

J'ai relu diverses conséquences de la loi Hoguet, mais tout est en faveur d'une rupture avant terme du mandat, et rien ne traite d'une prolongation potentielle.

Dernier point, les procédures liées au dépôt de CUO ne sont pas immédiates, ce qui pourrait bien dénoncer une manipulation sur une longue période, les 'promesses' signées en 2017/2019 n'étant que de la poudre aux yeux pour faire attendre les vendeurs, en préparant la manipulation par derrière. Il pourrait être intéressant de dater ces opérations.

En complément, la clause du simple refus écrit que vous signalez me paraît for louche. Je n'ai pas (encore) vraiment analysé cela, mais il pourrait bien s'agir d'un compromis de complaisance permettant de bloquer toute autre opération pour donner du temps à ce gérant. Une petite enquête pourrait être riche d'enseignements. Faire signer un copain en lui donnant le moyen de se sortir sans mal de cet engagement ... hum hum.