



Frais de courtier en cas de vente annulée

Par Bogi

Bonjour, je vous contacte car j'ai sollicité un courtier pour une recherche de prêt pour un projet immobilier. Un mandat "d'intermédiation en opérations de banque et services de paiement" a été signé. Par la suite au moment du compromis de vente j'ai été informé d'un risque fort de retrait argileux et le vendeur ne souhaitait pas en faire d'étude. J'ai annulé la vente et prévenu le courtier. Il m'a alors envoyé une facture de conseil et dans son email accompagnant la facture il est écrit que c'est pour la préparation du dossier. Dans le contrat signé je ne trouve aucune trace de ce montant demandé. Je me demande donc si cela est normal. En vous remerciant par avance. Bien cordialement

Par AGeorges

Bonjour Bogi,

je ne trouve aucune trace de ce montant demandé..

Cela semble normal, puisque le courtier est rémunéré quand le crédit est mis en place, soit par la banque, soit par vous.

Selon l'article L.313-7 du Code de la Consommation, le résultat des recherches faites par le courtier doit vous être présenté dans une fiche synthétique et sa fourniture est ... gratuite.

Pas de prêt accordé, pas de rémunération.

Sinon, on parle de 1% du prêt consenti.

Par morobar

Bonjour,
selon l'article L.313-7 du Code de la Consommation
Disposition inexistante car abrogée.
Lire ici L313-24

Par Henriri

Hello !

Bin non dans Legifrance cet article L313-7 du code du commerce est valide :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000035731518/2023-05-10/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000035731518/2023-05-10/[/url]

Tout autant que son voisin l'art L313-24 :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000035731498/2023-05-10/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000035731498/2023-05-10/[/url]

Me trompe-je ?

A+

Par AGeorges

@Morobar,

Qui donne la loi, Légifrance ou vous ?

Le -24 redit que c'est gratuit, comme le dernier alinéa du -7. Dans le texte en italique, il est parlé d'un décret que je n'ai pas localisé.

Par Isadore

Bonjour,

Un courtier peut facturer des frais de conseil, s'il a conclu un tel contrat avec son client :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032298022]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032298022[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032298066]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032298066[/url]

Le service de conseil consiste en la fourniture au client, y compris au client potentiel, de recommandations personnalisées en ce qui concerne une ou plusieurs opérations relatives à des contrats de crédit. Il constitue une activité distincte de l'octroi de crédit et de l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement.

Hors dans votre cas, il semble que le courtier essaye de contourner l'article L519-6 du Code monétaire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022436309]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022436309[/url]

Il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit et de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, à l'obtention ou à l'octroi d'un prêt d'argent, de percevoir une somme représentative de provision, de commissions, de frais de recherche, de démarches, de constitution de dossier ou d'entremise quelconque, avant le versement effectif des fonds prêtés.

Il lui est également interdit, avant la remise des fonds et de la copie de l'acte, de présenter à l'acceptation de l'emprunteur des lettres de change, ou de lui faire souscrire des billets à ordre, en recouvrement des frais d'entremise ou des commissions mentionnés à l'alinéa précédent.

Les infractions aux dispositions des premier et deuxième alinéas du présent article sont recherchées et constatées dans les conditions fixées à l'article L. 353-5 et sont punies des peines prévues à l'article L. 353-1.

Par AGeorges

@Isadore,

Bogi a précisé la nature du contrat signé avec le courtier. Ce n'est pas du conseil, mais de l'intermédiation. Toute facturation est donc impossible dans ce cas dès que le prêt n'est pas conclu.

Par Isadore

Oui, j'ai dit "il semble", mais effectivement je pense qu'on peut dire de manière plus affirmative "le courtier essaye de contourner l'article L519-6 du Code monétaire afin de d'obtenir une somme d'argent qui ne lui est pas due". ^^

Par morobar

Voyez par vous mêmes:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006292508]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006292508[/url]

C'est une curiosité car effectivement l'art.313-7 existe à nouveau

Par AGeorges

@Morobar,

L'article, sous son ancienne forme écrite a été abrogé en 2016, et remis en place sous une nouvelle forme par une ordonnance postérieure.

Je vous passe les détails.

Par Bogi

Bonjour à tous,
Je vous remercie pour ces réponses.
Qu'elles me soient favorables ou pas j'apprécie beaucoup votre aide.

L'intitulé du contrat est :
"Mandat d'intermédiation en opérations de banque et services de paiement."

"L'article 4 : rémunération du courtier" est le suivant :
"En rémunération de la mission confiée, le Mandat s'engage à verser des honoraires d'intermédiation d'un montant estimé à ____2000____ euros et payable par virement bancaire ou prélèvement.

Cette somme est exigible le jour où l'opération objet du présent mandat sera effectivement réalisée et sous respect d'un délai n'excédant pas 15 jours ouvrables.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.519-6 du Code monétaire et financier, le mandataire ne pourra la percevoir avant le déblocage effectif des fonds par l'organisme prêteur. Passé le délai de 15 jours, en cas de non paiement, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre organisme de recouvrement, ce qui vous exposerait à payer des frais supplémentaires relatifs aux actions de recouvrement.

Par ailleurs, la banque pourra verser au courtier une commission bancaire pouvant s'élever jusqu'à 1% du montant du prêt, plafonnée à 5000?, du montant du (des) crédit(s) débloqué(s).

Exception : Dans le cadre de son exercice, le Courtier en opérations de banque peut délivrer 2 prestations distinctes et autonomes, d'une part une prestation de conseil et d'autre part un acte d'intermédiation en opérations de banque.

Dans le cas d'une finalisation d'un acte d'intermédiation en opérations de banque, seuls les honoraires d'intermédiation seront dus par le Client, les honoraires de conseil en crédit étant dans cette hypothèse renoncés par le Courtier en opérations de banque. Ces honoraires d'intermédiation seront perçus après le déblocage des fonds conformément à la réglementation en vigueur."

Après que je lui annoncé l'annulation de l'achat, j'ai instantanément reçu l'email suivant du courtier :

Monsieur,

Je vous remercie pour l'information. J'espère que vous retrouverez vite quelque chose d'autre. Vous trouverez la facture de notre prestation pour le montage et l'envoi de votre dossier.

Cordialement,

Le pdf de la facture mentionne : "En règlement de nos frais d'étude financière sollicitée par vos soins :", "Honoraires de conseil"

En allant sur le site internet, la seule information trouvée sur l'étude est :
"Notre agence est située dans le bâtiment, facilement accessible avec des places de stationnement gratuit. N'hésitez pas à nous contacter, notre étude est gratuite et sans engagement, un rendez-vous vous sera proposé sous 24H."

Par AGeorges

Bonsoir Bogi,

Votre contrat est clair, il s'agit d'intermédiation et de rien d'autre. Le fait qu'il soit cité la "possibilité" de signer une "prestation de conseil" n'a pas grand intérêt.

Et il est clairement dit que les honoraires d'intermédiation ne sont dus que si le prêt est signé. Et c'est conforme à la loi. Le 'comptable' de ce prestataire ne sait apparemment pas lire un de ses propres contrats ? C'est surprenant !

Vous n'avez donc rien à payer.

Par Bogi

Bonsoir @tous,
Je vous remercie pour vos messages

Par Isadore

Tout à fait d'accord, on n'a pas affaire à un contrat "de prestation de conseil". Le courtier n'a droit à aucune rémunération puisque le prêt n'a pas été accordé et versé.

De plus, il est prévu une rémunération par la banque, ce qui exclut toute possibilité de rémunération de la part du client dans le cadre d'un "contrat de prestation de conseil".

Soit c'est de l'incompétence, soit c'est une tentative de contourner la loi.