



## Acheteurs installent meubles sans autorisation grâce à l'agence

-----  
Par Pierre Latourugue

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente le 10/02, qui me laisse 3 mois pour quitter les lieux. L'agence, sans aucune autorisation, alors même que la demande d'installation anticipée des meubles avait été repoussée (courriels faisant foi), leur a ouvert la maison pour qu'ils y mettent leurs meubles, en poussant les nôtres. Les déménageurs n'étaient apparemment pas des professionnels. Je n'ai été averti par l'agence qu'après l'opération.

L'agence plaide le malentendu. Je suis censé lui payer une commission de 20 000 euros.

L'acquéreur est anglais et fait semblant de ne rien comprendre.

Les notaires sont visiblement fatigués.

Je vous remercie pour vos conseils.

-----  
Par AGeorges

Ce genre d'entrée en jouissance partielle "consentie" avant la signature de l'acte de vente proprement dit est possible.

Mais d'une part, il doit bénéficier de votre accord, ce qui n'est visiblement pas le cas, Et d'autre part il faut prévoir un maximum de cas. Par exemple, si finalement la vente ne se fait pas, si vos meubles ont été abimés, si l'acheteur disparaît et que vous devez payer pour vous débarrasser de meubles en ruine ou de matériels aux normes anglaises ...

"Il sera conclu un prêt à usage (contrat conclu à titre gratuit ou pas) ou une convention d'occupation anticipée."

Il s'agit d'un acte sous seing privé distinct de la vente. La convention devra contenir certains éléments essentiels:

- Déterminer l'usage du bien. (Exemple : l'acquéreur prend possession des lieux en vue d'y déposer ses meubles).
- Prévoir l'obligation d'assurance pour le futur acquéreur  
Incendie, dégâts des eaux ...
- Fixer la durée du prêt des lieux
- Encadrer les conditions de la restitution du bien
- Prévoir les cas de résiliation de plein droit du prêt à usage (exemple : décès du bénéficiaire)
- Insérer une clause pénale (versement d'une indemnité si l'occupant ne récupère pas ses meubles en cas de non réalisation de la vente)
- ...

Si vous avez encore droit à deux ou trois mois d'occupation, vous pouvez exiger de l'agence qu'ils enlèvent les meubles de l'acheteur et les entreposent dans un dépôt (shurgard, homebox,...).

Ils ont tout de même fait un usage illégal de vos clés, destinées à permettre de simples VISITES ...

-----  
Par AGeorges

Plus de détails  
:[url=http://imnovia.com/blog/confier-cles-acheteur-avant-signature]http://imnovia.com/blog/confier-cles-acheteur-avant-signature[url]

-----  
Par Pierre Latourugue

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse très détaillée.

Comme il s'agit d'un coup de force et que précisément l'accord était refusé, je n'ai pas vraiment envie de céder en signant une convention.

Puis-je selon vous poursuivre l'agence pour abus de confiance (usage abusif de la clef confiée : dois-je encore verser la commission prévue par le mandat) et l'acquéreur pour violation et occupation illégale de domicile?

Une dernière question : ces faits étant commis entre le compromis et l'acte de vente, les notaires, qui me semblent théoriquement garants de la légalité et du respect des termes de la transaction, ont-ils le devoir de jouer un rôle dans cette histoire (constat, mise en demeure, signalement...)?

Merci encore, et bonne soirée!

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Pierre L.,

Je vous ai indiqué comment les choses peuvent se passer pour abrégé la longueur des procédures de vente quand tout le monde est d'accord et qu'il s'agit d'un bien inoccupé et vide (ou presque). Ce n'est pas votre cas.

Quelques références légales :

Faute professionnelle : Code Civil article 1992

Abus de confiance : Code pénal article 314-1.

Il existe aussi un CNTGI créé récemment, assez inefficace pour ce qui concerne les copropriétés, mais en principe compétent pour tout conflit entre une agence immobilière et un vendeur qui sont cocontractants ... Vous devriez pouvoir les saisir ou au moins les interroger.