Responsabilité de la faute

Par **Ueshiba**, le **26/10/2006** à **08:49**

Bonjour à toutes et à tous,

Un cas concret dans lequel se débatte des amis à moi :

Ces personnes ont mis en vente un immeuble, via une agence immobilière (une enseigne connue). Peu de temps après, un compromis de vente est signé sous sa forme la plus classique avec des clients pour cette vente.

La date d'exécution de la vente entre les parties qui devait être pour mi-Aôut à été reporté 3 fois sur demande retransmise par l'agence immobilière (motif invoqué : les acheteurs ont des disponibilités très réduites).

Au bout des semaines s'accumulant, mes amis convoquent réellement les parties devant le notaire chargé de la rédaction de l'acte. Là il s'avère que les personnes n'ont pas faits de demande de prêts, et peu de temps après, qu'ils ne sont pas solvables pour un achat de ce type (le dossier ne passe pas en banque).

Ces personnes ont bien versées à l'agence des fonds, comme il se doit, mais il s'avère déjà que ces fonds ne représentent pas les 10% de la transaction, que ce chèque n'a pas été encaissé par l'agence(donc interrogation sur sa solvabilité).

L'agence voulait annuler l'ancienne promesse de vente et en re-signer une de nouveau pour laisser une autre chance aux " acheteurs", ce que mes amis ont catégoriquement refusé.

Mes amis sont donc dans la situation où ils ont subi un vrai préjudice, puisqu'ils n'ont pu mettre leur bien en vente alors que l'acheteur ne faisait même pas de demande de prêts ! (il s'est avéré par la suite, que l'agence immobilière tentait de vendre à la découpe l'immeuble au compte des acheteurs avant même que la vente du bien soit effectivement faite).

Qui à la responsabilité de la faute ? L'agence pour ne pas avoir exigé 10% du montant de la transaction et l'avoir encaissé sur un compte bloqué ? Tout comme n'avoir pas vérifié dans les temps que les acheteurs avaient faits de demandes de prêts dans différents organismes ?

L'acheteur pour n'avoir rien de fait de façon effective pour acheter le bien ? Et en plus, avoir spéculé en tentant de vendre un bien dont il n'avait pas encore la jouissance ?

Quels textes de lois mes amis peuvent-ils invoquer pour souligner la faute professionnelle de l'agence et à quelles compensations exactes ont-ils droit ?

Merci d'avance

Par **Camille**, le **26/10/2006** à **11:28**

Tout d'abord, bonjour,
Pas un grand spécialiste de la question, mais avant que d'autres plus calés que moi vous répondent :

Déjà, un petit détail pour être sûr :

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

ce chèque n'a pas été encaissé par l'agence(donc interrogation sur sa solvabilité).

(...)

L'agence pour ne pas avoir exigé 10% du montant de la transaction et l'avoir encaissé sur un compte bloqué ?

[/quote:3sipwkz0]

Vous voulez dire "ne pas l'avoir encaissé sur un compte bloqué" ?

Parce que, si ça a été fait, il me semble que c'est la procédure correcte.

Bref, de toute façon, si la transaction ne se fait pas du fait que ce sont les acheteurs qui en sont responsables, peu importe les raisons (sauf, bien sûr, la non réalisation des clauses suspensives qui ne leur serait pas imputables), le vendeur a déjà droit aux 10 %, peu importe qu'ils aient été consignés ou pas, versés ou pas, du moment que c'était clairement écrit sur le compromis de vente.

Le vendeur peut aussi, probablement, réclamer des dommages et intérêts devant un tribunal, mais dans ce cas, il aura à chiffrer le préjudice réel. or, le fait de ne pas avoir vendu alors qu'il aurait pu n'est pas un préjudice réel.

Pour le reste, pas sûr que l'agence immobilière soit forcément en cause.

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

La date d'exécution de la vente entre les parties qui devait être pour mi-Aôut à été reporté 3 fois sur demande retransmise par l'agence immobilière (motif invoqué : les acheteurs ont des disponibilités très réduites).

[/quote:3sipwkz0]

Il me semble que c'est surtout le notaire qui est concerné. L'agence n'a fait que servir de "courroie de transmission". De plus, le vendeur a accepté ces reports.

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

L'agence voulait annuler l'ancienne promesse de vente et en re-signer une de nouveau pour laisser une autre chance aux " acheteurs", ce que mes amis ont catégoriquement refusé.

[/quote:3sipwkz0]

Là, j'ai du mal à suivre. On n'annule pas une promesse de vente comme ça.

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

Mes amis sont donc dans la situation où ils ont subi un vrai préjudice, puisqu'ils n'ont pu mettre leur bien en vente

[/quote:3sipwkz0]

C'est justement les 10% qui sont censés compenser forfaitairement le préjudice.

Ensuite, il faudrait démontrer que le mettre en vente seulement maintenant causerait un préjudice par rapport à une mise en vente plus ancienne (chute du marché de l'immobilier, etc.)

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

(il s'est avéré par la suite, que l'agence immobilière tentait de vendre à la découpe l'immeuble au compte des acheteurs avant même que la vente du bien soit effectivement faite).

[/quote:3sipwkz0]

Procédé peut-être discutable, mais à ma connaissance, pas interdit (du moment, bien sûr, que le vendeur ne soit pas lésé). Rappel : signer un compromis de vente est le document de vente de référence, aux conditions suspensives près.

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

Qui à la responsabilité de la faute ? L'agence pour ne pas avoir exigé 10% du montant de la transaction et l'avoir encaissé sur un compte bloqué ? Tout comme n'avoir pas vérifié dans les temps que les acheteurs avaient faits de demandes de prêts dans différents organismes ?

[/quote:3sipwkz0]

Là, il me semble que c'est plutôt le notaire qui est concerné.

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

L'acheteur pour n'avoir rien de fait de façon effective pour acheter le bien ?

[/quote:3sipwkz0]

Là, c'est clair, mais il me semble que ce sont justement les 10 % qui servent comme compensation de ce préjudice.

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

Et en plus, avoir spéculé en tentant de vendre un bien dont il n'avait pas encore la jouissance ?

[/quote:3sipwkz0]

A ma connaissance, ce n'est pas interdit (même si c'est "scabreux") et ça ne regarde pas le vendeur du moment qu'il vend au prix qu'il a demandé.

Je dirais même que cette technique est usuelle chez les promoteurs immobiliers ! Quand on vend "sur plans", "en l'état futur d'achèvement", on vend, par définition, avant d'avoir la jouissance du bien...

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

Quels textes de lois mes amis peuvent-ils invoquer pour souligner la faute professionnelle de l'agence

[/quote:3sipwkz0]

Pas sûr que ce soit l'agence qui soit directement en cause.

Je peux me tromper mais il me semble que sa responsabilité s'arrête après la signature du compromis de vente et à la transmission correcte des documents correspondants au notaire chargé de la suite des opérations.

[quote="Ueshiba":3sipwkz0]

à quelles compensations exactes ont-ils droit ?

[/quote:3sipwkz0]

A part les 10%, seul un juge pourrait le dire.

Par **Ueshiba**, le **26/10/2006** à **12:51**

Bonjour et merci pour votre réponse,

En fait le chèque n'a pas été encaissé par l'agence Immobilière. J
e pensais que l'agence avait une obligation de :

- 1 : Demander une provision à l'acheteur égale à 10% du prix de vente.
- 2 : Encaisser le chèque correspondant sur un compte bloqué pour "protéger" cette somme.

En clair, l'agence ne demande pas (et n'en a pas avertis les vendeurs) à l'acheteur 10% du prix de vente et ne vérifie pas si ce chèque est encaissable car ne le mets pas sur un compte bloqué.

Etant donné que la vente ne peut se faire et que ceci n'est pas dû à une des clauses de non-exécution du compromis, les 10% servent de dédommagement aux vendeurs. Mais désormais, si ce chèque est non-solvable, peut-on dire qu'il ya une responsabilité professionnelle de l'agence dans le sens où elle aurait dû déjà demander les 10% et encaisser cette somme. L'émetteur du chèque est responsable si le chèque est sans provision, il est responsable également de payer l'intégralité des 10% (la clause de responsabilité juridique) c'est évident.

Mais en cas d'insolvabilité des acheteurs, peut-on se retourner vers l'assurance professionnelle de l'agence qui aurait dû faire sa part de travail sur ce sujet ? Après tout, les agences ne sont quand même pas là pour faire signer uniquement un document et encaisser une commission. Je pense qu'ils ont également une responsabilité professionnelle sur la teneur des actes qu'ils effectuent.

Qu'en pensez-vous ?