



## Intention d'acquisition d'un bien que j'ai en mandat

-----  
Par CONSEILLER

Bonjour, je suis mandataire en immobilier.

J'ai l'intention d'acquérir un bien que j'ai en mandat (exclu). J'en ai informé les propriétaires, j'ai aussi fait une visite avec des acquéreurs potentiels (que j'ai aussi informé de mon intention).

Résultats= 2 offres au prix (dont la mienne).

L'autre acquéreur potentiel m'a envoyé une mise en demeure, pour que je retire mon offre; car je suis agent. Mais mon code de déontologie interne, le code de déontologie de la profession, et même un article du code civil notent que je peux acquérir le bien si le vendeur est d'accord.

L'acquéreur potentiel ne s'est pas arrêté là, il a appelé mon client (vendeur) pour lui dire qu'il était dans l'obligation d'accepter SON offre.

Que puis-je faire sans que ça n'aille devant un tribunal mais pour faire respecter les droits de chacun?

Merci de votre retour

-----  
Par kang74

Bonjour

L'acheteur a tout à fait raison .

Le code civil l'interdit ;

Article 1596

Version en vigueur depuis le 21 février 2007

Modifié par Loi n°2007-211 du 19 février 2007 - art. 17 () JORF 21 février 2007

Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;

Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ;

Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère ;

Les fiduciaires, des biens ou droits composant le patrimoine fiduciaire.

C'est quand même curieux de proposer un mandat exclusif , d'aiguiller sur le prix pour au final acheter le bien, et d'en recevoir la commission .

Par de là, le potentiel acheteur peut faire annuler la vente .

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Nous ne sommes pas dans le cadre d'une adjudication.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Cela dit vous pouvez convenir avec le vendeur d'annuler le mandat. Ainsi vous deviendriez un acquéreur comme un autre.

Le vendeur n'est obligé d'accepter aucune des deux offres, puisqu'il est passé par un intermédiaire (et que votre offre à vous est invalide).

Et évidemment, si vous achetez le bien, il ne sera pas question de faire payer des honoraires au vendeur.

-----

Par Isadore

Bonjour Rambotte,

Ici le terme "adjudication" est à entendre au sens ancien. Cet article s'applique à toutes les formes d'acquisition (vente de gré à gré, échange...), c'est de jurisprudence constante. Ici un cas récent de jurisprudence concernant une vente de gré à gré par le biais d'une agence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031333633]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031333633[/url]

L'article 9 du Code de déontologie des agents immobiliers précise cette interdiction, en permettant toutefois au mandataire d'acquérir ou de faire acquérir le bien par un proche en avertissant le mandant.

-----

Par CONSEILLER

Kang74, je suis d'accord que cela peut paraître bizarre.

Mais ce n'était pas mon intention.

J'ai fait l'estimation de ce bien il y a 3 ans. Le vendeur me rappelle pour la mettre en vente. Il a fait appel à une autre agence entre temps pour avoir un second avis.

Je lui dis que je suis intéressée, mais qu'il me faudra l'accord de ma banque.

Il me demande de mettre la maison en vente au plus vite mais qu'il accepte de recevoir mon offre selon mon budget autorisé.

Ma banque a mis 3 semaines pour finaliser mon dossier de projet et me confirmer qu'il était positif.

J'ai donc eu la réponse le jour de la visite. Et le délai de rétractation était passé d'une journée.

Depuis le 1er octobre 2016, l'article 1161 du code Civil semble permettre à un professionnel de l'immobilier d'acquérir un bien dont il détient le mandat. Pour cela, le propriétaire du bien doit RATIFIER L'ACTE DE VENTE, c'est à dire "que l'acte accompli est nul, à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté (propriétaire du bien) ne l'ait autorisé ou ratifié".

-----

Par kang74

Si vous êtes le seul acheteur , oui.

Mais là, vous avez mis en vente un bien ,et deux acheteurs ont fait des propositions aux prix .

Qu'ils n'auraient pas eu à faire si vous aviez fait votre proposition en premier ( sinon ce serait un peu beaucoup le faire perdre du temps : non ?)

Par prudence il faut mettre fin au mandat ( donc pas de com)

La jurisprudence limite les cas où cela a été considérée comme possible ( exemple : un mandataire qui 3 ans après son mandat s'est porté acquéreur d'un bien dont il a eu la gestion de la vente, vendu aux enchères ...)

[url=http://www.cdmf-avocats.fr/un-agent-immobilier-peut-il-acheter-un-bien-pour-lui-meme-et-percevoir-une-commission-a-ce-titre/]http://www.cdmf-avocats.fr/un-agent-immobilier-peut-il-acheter-un-bien-pour-lui-meme-et-percevoir-une-commission-a-ce-titre/[/url]

-----

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 1596 du code civil ne vous concerne pas. Le mandat n'est pas un mandat de vente mais un mandat d'entremise, le vendeur étant libre de choisir parmi les propositions d'achat qui lui sont présentées.

Vous avez obligation de transmettre au vendeur toutes les propositions présentée par des acheteurs potentiels, ce à quoi vous vous êtes conformé.

Si, comme je crois le comprendre, vous agissez en tant qu'agent commercial d'un agent immobilier vous n'êtes pas le mandataire qui est l'agent immobilier lequel aura droit à sa rémunération et devra vous verser votre commission qui que soit l'acheteur, vous y compris.

Le choix du vendeur se porte normalement sur l'acheteur dont les capacités de financement lui paraissent les meilleures et qui propose les conditions suspensives les moins restrictives.

-----  
Par kang74

Ce n'est pas ce que semble dire cet avocat ( lien) par rapport à un arrêt de la cour de cassation ...

Spécialement, l'agent immobilier est soumis à la prohibition du contrat avec soi-même en matière de vente et ce, qu'il soit titulaire d'un véritable mandat emportant pouvoir de représentation ou d'un simple mandat d'entremise (Cass. 1re civ., 13 avr. 1983, no 81-16.728 Bull. civ. 1983, I, no 119)

MAIS ATTENDU QUE L'ARTICLE 1596 DU CODE CIVIL N'EXIGE PAS, POUR SON APPLICATION, QUE LE MANDATAIRE AIT RECU LE POUVOIR D'ENGAGER SON MANDANT VIS-A-VIS D'UN ACQUEREUR, QUE L'INTERDICTION D'ACHETER PREVUE PAR CETTE DISPOSITION S'APPLIQUE DES LORS QUE LE MANDAT, FUT-IL SEULEMENT D'ENTREMISE, A POUR OBJET LA VENTE D'UN BIEN

-----  
Par Nihilscio

Le code de déontologie a été mis en place par le décret 2015-1090 du 28 août 2015.

Comme l'observe Isadore, l'article 9 du code de déontologie autorise, à certaines conditions, un agent immobilier à acquérir un bien pour lequel il a reçu mandat. Cela rend caduque la jurisprudence de l'arrêt cité de 1983. S'il faut suivre cette jurisprudence, c'est que le décret est illégal. Pour l'instant, le décret n'a pas été jugé illégal.

Par ailleurs, si l'agent immobilier n'a pas le droit d'acheter un bien pour lequel il a reçu mandat en vertu de l'article 1599 du code civil, cette interdiction étant imposée par une disposition ordre public de protection du vendeur, l'action en annulation dont vous menace un client serait irrecevable pour manque d'intérêt à agir.

Votre droit à commission est en fait assez douteux. Il serait prudent d'y renoncer tout en laissant l'agent pour lequel vous agissez percevoir la part qui lui revient.