

Mandat de transaction : L'identité des parties

Vous avez estimé un bien et, bonne nouvelle, vous allez décrocher un mandat. Il faut maintenant rédiger celui-ci et s'assurer que celui-ci est bien valable. C'est la condition pour avoir droit à la commission. Première étape, vérifier la capacité du mandant.

LE MANDANT, SEUL PROPRIÉTAIRE, N'EST PAS MARIÉ

C'est la situation la plus simple. Il faudra juste s'assurer que cette personne est capable de contracter.

Il peut exister une incapacité liée à l'âge. Un mineur ne peut conclure aucun contrat autre que des opérations de la vie courante. Le mandat devra donc être conclu par son représentant légal. Un majeur peut aussi être incapable. Le majeur sous tutelle est soumis au même régime qu'un mineur. La signature du mandat par le tuteur est impérative. Ce n'est pas le cas de la curatelle pour laquelle la personne protégée peut conclure un mandat. Ce n'est qu'à posteriori que le curateur pourrait éventuellement le remettre en cause.

Toute personne physique ou morale capable de conclure un contrat peut donner mandat de vendre un bien immobilier. Toutefois, pour percevoir sa commission, l'agent immobilier devra aussi s'assurer que le mandant peut bien vendre le bien.

ATTENTION, ce n'est pas parce que le mandat est conclu que la commission est due. Il faudra aussi que la vente soit réalisée. Or, lorsque le mineur ou majeur est incapable, l'autorisation du juge des tutelles est exigée. Ce dernier vérifiera notamment si les conditions financières de la vente sont normales.



QUE FAIRE QUAND LE PROPRIÉTAIRE EST UNE PERSONNE MORALE ?

Lorsqu'une personne morale est propriétaire d'un bien immobilier, c'est son représentant qui va signer le mandat. Il faudra vérifier deux choses :

1. Les pouvoirs du représentant d'engager la personne morale pour signer le mandat. C'est bien la personne morale qui s'engage par la signature et non pas son représentant. Il faudra demander la communication de l'extrait Kbis permettant de vérifier le statut de gérant par exemple, ou demander la communication du mandat de représentation. De manière générale, le mandat est un acte d'administration et sera donc le plus souvent valable s'il est conclu par le gérant au nom de la société représentée.
2. L'étendue des pouvoirs du gérant pour vendre. Le gérant dispose seulement en général du pouvoir d'administration. Pour vendre, il faudra donc une décision des actionnaires. Celle-ci peut être donnée a priori soit de manière générale dans les statuts, soit par une décision de l'assemblée générale ou du conseil d'administration, le plus souvent avec une fourchette de prix de vente acceptable. Les actionnaires peuvent aussi refuser de donner un pouvoir en anticipation et attendre qu'un compromis leur soit présenté. Il est conseillé dans ce cas d'insérer dans le compromis une condition suspensive d'accord des actionnaires à la vente.

LE MANDANT EST MARIÉ

Il faut distinguer selon le régime matrimonial.

- Si les époux sont mariés sous le régime de la communauté universelle, ils sont tous deux propriétaires de l'ensemble des biens du couple.
- Si les époux sont mariés sous le régime de la séparation de biens, leurs patrimoines demeurent distincts malgré leur mariage. Il faudra donc vérifier sur l'acte de propriété qui est le véritable propriétaire.
- Si les époux sont mariés sous le régime de la communauté légale (également appelée communauté réduite aux acquêts), ils sont propriétaires ensemble des biens acquis pendant le mariage, mais restent seuls propriétaires de leurs « biens propres », c'est-à-dire les biens acquis avant le mariage ou reçus par donation ou héritage postérieurement. Ici aussi, l'agent immobilier devra donc être vigilant.

Le mandat sur un bien commun peut légalement être signé par un seul époux mais il faut la signature des deux pour s'assurer que la vente se réalisera et que la commission sera due !

Autre particularité importante, le logement familial : Quel que soit le régime matrimonial, l'article 215 alinéa 3 du Code civil prévoit que « Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous. ». Même mariés sous le régime de la séparation de biens, un époux ne peut donc pas vendre le bien dont il est seul propriétaire sans l'accord de son conjoint s'il s'agit du logement familial.

IL Y A PLUSIEURS PROPRIÉTAIRES

L'indivision

Si les propriétaires sont en indivision, ils sont propriétaires ensemble du bien. Les décisions se prennent en commun. La majorité est de 2/3 pour les actes d'administration. Il faut en revanche l'unanimité pour les actes de dispositions tels que la vente du bien. Depuis 2009, il est possible d'obtenir une autorisation judiciaire si des indivisaires représentant au moins 2/3 des parts saisissent le juge et que le refus de vendre des autres est injustifié.

Usufruit et nu-propriété

L'usufruitier est pleinement propriétaire du pouvoir d'utiliser le bien et d'en tirer des revenus. Le nu-propiétaire est pleinement propriétaire de sa nu-propriété. Chacun pourrait donc vendre seul sa part de propriété. En revanche, pour vendre le bien dans sa totalité, il faudra la signature des deux.

ET SI UN OU PLUSIEURS PROPRIÉTAIRES SONT ABSENTS ?

Il arrive que tous les propriétaires ne soient pas présents pour signer le mandat. Prenons un exemple : Suite à la séparation de M. X et Mme Y, Madame Y souhaite vendre la résidence secondaire du couple. Monsieur X n'est pas opposé à la vente mais n'est pas disponible pour conclure immédiatement le mandat. Quelles solutions s'offrent à l'agent immobilier ?

- Attendre que Monsieur X soit disponible ou accepte de signer. C'est la solution la plus sûre juridiquement mais le risque est que Madame Y confie un mandat à un autre agent immobilier ou vende par elle-même.
- Faire signer un mandat à Madame Y seule. Le mandant ne nécessite pas d'être propriétaire. Un mandat signé par un tiers ou un seul des propriétaires n'est donc pas nul et l'agent immobilier respectera donc la loi Hoguet. Toutefois, si l'un des propriétaires refuse de signer le compromis, l'agent immobilier n'aura pas droit à la commission mais seulement à des dommages et intérêts et celui-ci pourrait engager sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs s'il ne les a pas prévenus.
- Faire signer une procuration. C'est la solution à privilégier si les différents propriétaires ne sont pas disponibles pour venir signer physiquement le compromis. L'un d'entre eux peut représenter les autres en vertu d'un pouvoir.
- Faire signer une promesse de porte fort. Par cette promesse, signée par celui qui donne le mandat, celui-ci s'engage à obtenir la signature du mandat par l'autre partie. Cela renforcera la responsabilité du mandant si l'autre propriétaire refuse ensuite de signer. Il peut s'agir d'une solution temporaire afin de pouvoir commencer immédiatement à travailler le bien mais il faut la manier avec précaution.

