



Mandat location exclusif pour un bien commun

Par Visiteur

Bonjour,

Je souhaite connaître mes chances de succès devant un tribunal sur ce litige.

LES FAITS : Je cite seulement les faits par ordre chronologique :

- ma maison mise en location par moi-même plusieurs semaines avec des visites (annonce PAP)(durant octobre)
- une agence location/vente/gestion (parmi d'autres) me démarcha car a un client intéressé qui visite 2 fois (déjà client chez eux et veut déménager), tout ceci bien avant le 25/octobre je ne les ai pas cherché.
- j'ai signifié que j'avais plusieurs candidats et que le temps presse : celui qui signe le bail avant gagne

- !"Mon talon d'Achille"! Est le suivant :

Arguant qu'il faut faire les choses en règle l'agence "fait du papier" (demande copie identité propriété... (J'aurais du m'en douter cela faisait compliqué) et fait pression sur ma femme à son passage et lui fait signer un "mandat exclusif" daté du 24/"octobre" (elle lui a dit que le contenu était standard et ne s'appliquait pas pour nous). Ce document n'a été jamais signé ds l'agence car je n'y étais pas, le mandat ont été rapporté par ma femme hors agence et jamais expédié par courrier en fait mis directement dans leur boîte. Les 2 exemplaires sont chez eux je ne possède aucun...

- en date du 25/octobre (la remise par la poste le 27 ou 28), je dénonce par courrier recommandé le document sous plusieurs prétexte : pas de bail ou locataire signé, pression, démarchage ...bref je n'étais pas demandeur

- je signe un bail avec quelqu'un d'autre le 2/novembre

- l'agence via avocat me demande maintenant de lui payer la totalité des honoraires (quelques milliers d'euros, 2 mois location) sous prétexte que dès le 25/octobre elle a trouvé locataire.

MES PREUVES

Je peux trouver un témoin qui les a vus me démarcher dans ce bien à louer. Je peux prouver qu'il était en annonce sur PAP avant le 25/octobre (et donc l'exclusivité ne me convenait pas). Je peux trouver les locataires autres intéressés.

LEUR PREUVE

Ce contrat signé le 25 octobre (pas eu de copie)

MA POSITION

Bref je veux plaider "l'abus" (faire signer exclusif profitant de la méconnaissance de ma femme), la malhonnêteté (ils savaient qu'ils y a avait d'autres intéressés et qu'ils étaient demandeurs), le démarchage (moi je n'ai jamais été ds l'agence), enfin quelle rémunération pour à peine 2 ou 3 jours de durée de contrat si on revient à l'écrit ou à supposer qu'il ait raison?

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Afin de répondre au mieux à votre question, je souhaiterais obtenir des informations complémentaires.

Est ce que le bien loué est un bien commun, c'est à dire un bien acheté pendant le mariage?

Est ce que la clause d'exclusivité a bien été signée par votre épouse?

Est ce que le contrat de bail est intervenu en cours de validité du contrat d'exclusivité?

Cordialement

Par Visiteur

- le bien est commun, en réalité considérez que nos 2 signatures y sont opposés (elle l'a fait pour moi)

- oui il a été signé par mon épouse : passage ds l'agence pour remettre copie idendité et contrat de propriété demandés, elle a repris les formulaires , a signé pour elle et moi (je sais qu'elle aurait pas du mais j assume), a remis les papiers dans la boîte . Donc à aucun moment moi je n'ai signé devant ou dans l'agence.

- le contrat signé le 24/10, moi j'ai signe le 2/11 donc 7 jours après

ma question est plus sur la validité d'une tel contrat dans les circonstances qui sont les miens et malgré notre erreur j'invoque le démarchage et ai je ldroit de changer d'avis en 3 jours !

Par Visiteur

Le contrat est de 3 mois comme tout les contrats selon la lettre de l'avocat (car je n'ai pas copie)

cordialement

Par Visiteur

Monsieur,

Si votre épouse a bien signé les papiers au sein du bureau de l'agence, on ne peut considérer qu'il y a démarchage (fait de solliciter quelqu'un à son domicile ou sur son lieu de travail soit en s'y rendant soit par voie des télécommunications).

Par ailleurs, la résiliation d'un contrat de mandat ne peut se faire qu'au regard des conditions et des délais prévus dans ce contrat.

Cordialement

Par Visiteur

Mais enfin,

La personne que l'agence propose a visité 2 fois le bien AVANT la conclusion du contrat c a d avant le 24/10. Cela prouve que je n'étais pas demandeur.

Les signatures ont eu lieu en dehors de l'agence même si ma femme étant passé pour remettre d'autres papiers l'agence en a profité.

L'agence n'a pas arrêté de m'appeler au téléphone avant ces visites pour me proposer son locataire (qui a signé un mandat de recherche je présume) . Ils n'ont jamais parlé de mandat de recherche en exclusivité.

Les autres agences me présentent des personnes sans me demander aucune rémunération.

Bref, le papier (l'erreur de signature) prime t il devant le bon sens ! 2 mois de loyer à payer alors que les locataires se bousculent devant chez moi...

Si vous n'avez pas d'autres éléments à me donner je considère donc qu'aller au tribunal je n'ai aucune chance de gagner ?

Cordialement

Par Visiteur

Monsieur,

La personne que l'agence propose a visité 2 fois le bien AVANT la conclusion du contrat c a d avant le 24/10. Cela prouve que je n'étais pas demandeur.

Je comprends que ce contrat n'était pas nécessaire dans votre situation. Il se peut en effet que vous n'aviez pas réellement besoin de leurs services.

Mais votre épouse a signé le contrat sans qu'il y ait eu de démarchages quand bien l'agence aurait été quelque peu insistante.

Une fois conclu un contrat ne peut être résilié que par consentement mutuel ou cas de force majeure.

Je pense de ce fait que les pressions exercées par l'agence dès lors qu'elles ne sont pas constitutives d'une escroquerie ne vous permettront pas d'obtenir la nullité du contrat.

Cordialement

Par Visiteur

Dernière question sur le point faible (signature) car avec le recul je m'aperçois que c'est une escroquerie (ils n'étaient pas sur de leur locataire ou autre chose ils se sont rattrapés sur nous):

le contrat est daté du 24 or ce jour ni moi ni ma femme n'ont été dans l'agence , en fait ma femme est passé le 22 pour déposer des papiers (identité ...), le contrat a été signé en dehors de l'agence 2 jours plus tard et remis dans leur boîte postale (toutes ces demandes étaient avec insistance).

ce contrat ils nous ont jamais envoyé notre exemplaire signé par eux ni signalé l'exclusivité à ma femme le 22.

Si cela ne change rien dans votre diagnostic, et que je dois payer dois je payer la totalité (les 2 mois de commissions ? et un juge ne peut pas apprécier différemment les choses?)

Merci pour l'éclairage

Par Visiteur

Bonjour,

L'attitude de l'agence ne peut être assimilée à une escroquerie car il n'y a pas eu manœuvres frauduleuses.

Le contrat a bien été signé le 24 (date de remise du dossier) et le fait qu'il ait été déposé dans la boîte au lettre ne change rien. Il en va de même de la signature réalisée par votre épouse à son domicile.

La délivrance du double: il vous appartient de le réclamer à l'agence. Ce n'est pas une obligation pour cette dernière de vous le remettre.

Concernant le fait qu'ils n'aient pas précisé à votre épouse l'objet du contrat: il lui appartenait de lire les termes du contrat. Sa signature prouve qu'elle était d'accord sur l'objet du contrat.

Quant au paiement de la commission: si le paiement de cette somme est prévue au contrat en cas de non respect de ce dernier, vous êtes malheureusement contraint de payer cette dette.

Vous pouvez tout à fait saisir la justice de votre demande et faire valoir vos arguments. Je ne peux préjuger de la décision de la juridiction de jugement.

Cordialement

Par Visiteur

Je réponds car apparemment ce n'est pas clair pour la chronologie (important dans ce cas)

Non , ma femme est passée le 22 pour déposer la copie des pièces identité et acte propriété et le contrat porte la date du 24 ! ce jour ni moi ni ma femme étions à l'agence (au travail et c'est prouvable).

Par Visiteur

Monsieur,

Cette précision n'a pas grande importance. Je pense que le contrat a été daté selon la date de son dépôt autrement dit le 24.

En tout état de cause, peu importe que le contrat ait ou non été signé dans l'agence. La signature de votre épouse est la preuve de votre acceptation.

Cordialement