



Mandat d'agence immobilière sans exclusivité

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai signé un mandat sans exclusivité avec l'agence S ("en cas de démarchage" est précisé sur le mandat bien que l'agence ne m'ait pas démarchée, pourtant il n'a pas barré la précision ni la note sur le délai de rétractation qui figure en bas de page).

Sur le mandat figure :

1) Une faculté de renonciation : « Le mandant dispose d'un délai de réflexion de 7 jours (article L 121-232 à L 121-26 du code de la consommation) ».

J'ai signé le mandat le 19 janvier.

Le 20 janvier, l'agence a trouvé un client au prix net vendeur, j'ai reçu un télégramme informant qu'ils avaient vendu au condition(sans que j'ai reçu d'offre écrite).

Je n'ai pas rappelé l'agence S qui me mettait, depuis le début, une précision énorme.

Le 21 janvier, j'ai annoncé à l'agence S par mail que je voulais user de mon droit de rétractation pour mettre l'appartement à un prix plus élevé et j'ai signalé aussi que le mandat n'avait pas été signé par mon mari.

Le 22 janvier, je me suis rétractée par lettre recommandée.

Le 26 janvier j'ai signé un compromis avec une autre agence L (dont l'acquéreur a fait une offre le 20 janvier aussi dont je n'ai pas non plus la trace). J'ai accepté l'offre de l'agence L le 22 janvier par mail.

2) Mon conjoint n'a pas signé le mandat de l'agent S bien qu'il s'agisse de notre logement de famille. Nous sommes mariés, nous sommes allés chez ma mère le temps des visites. Mon frère a occupé les lieux quelques jours pour faire des visites (ce dont l'agence est au courant). L'avocat en conclue que ce n'est pas notre logement de famille.

J'ai reçu une mise en demeure de l'avocat qui me demande de signer un compromis de vente avec le client de l'agence S le 29 janvier à 13h, à défaut, il dit m'informer qu'il sera en droit de me poursuivre pour avoir une indemnité compensatoire de 11.000 euros.

Question 1 : si un mandat est signé par un seul des conjoints, est-ce-que le mandat est valable ou non ? Ce motif est-il suffisant pour annuler le mandat ?

Question 2 : Est-il possible d'user de son droit de renonciation après que l'agence ait trouvé un acquéreur? (tout en respectant le délai de 7 jours).

Est-ce-que j'ai des chances que l'agence stoppe sa poursuite ?

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

si un mandat est signé par un seul des conjoints, est-ce-que le mandat est valable ou non ? Ce motif est-il suffisant pour annuler le mandat ?

A mon sens, le contrat de mandat est nul.

En effet, un contrat de mandat relatif à la vente de votre maison, eu égard aux conséquences importantes pouvant découler de l'acte, est un acte de disposition pour lequel votre mari devait impérativement donner son accord. Peu importe finalement que le logement soit le logement de famille.

Article 220 du Code civil:

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.

Question 2 : Est-il possible d'user de son droit de renonciation après que l'agence ait trouvé un acquéreur? (tout en respectant le délai de 7 jours).

L'existence du délai de rétractation est ici critiquable. En effet, un mandat ne bénéficie normalement pas d'un droit de rétractation. Il est possible qu'un juge annule cette clause au motif qu'il s'agit manifestement d'une erreur.

Très cordialement.