



Résiliation du mandat exclusif

Par ZnoopA77

Bonjour, nous avons signé en février avec une agence immobilière un mandat de vente exclusif pour la vente de notre appartement pour une durée initiale de 1 mois, renouvelable par tacite reconduction. L'agent nous avait dit que l'on pouvait le transformer en mandat simple au bout d'un mois par simple mail. Le 9/04, nous l'informons par mail que nous souhaitons passer en mandat simple. L'agent immobilier répond par SMS qu'il a bien reçu notre mail. Nous n'avons pas reçu d'avenant ou de nouveau mandat. Nous mettons donc notre bien en mandat simple dans une autre agence (la première agence en est avertie)

La seconde agence nous trouve un acheteur au prix du mandat. nous informons donc l'agent de la première agence que nous allons signer.

Cet agent nous informe alors que nous sommes toujours en mandat exclusivité car nous n'avons pas envoyé de lettre en recommandé AR comme indiqué sur le mandat.

Ma question est la suivante : un mail suffit-il à dénoncer un mandat en exclusivité (sachant que nous avons fait la mail et qu'il a confirmé sa réception par sms) ? Sans avenant ou de nouveau contrat, peut-on considérer que le mandat exclusif est résilié par le fait que l'agent a eu connaissance de notre mail ? Si nous sommes toujours en mandat exclusif, il nous fait rater la vente, avons-nous un recours contre cette agence ou son agent ? peut-on signer l'offre au prix sur une autre agence ?? Merci de votre réponse

Par janus2

Bonjour,

Je n'ai jamais vu un mandat résilié par un simple mail, toujours par LRAR !
Surtout si c'est indiqué dans le mandat que vous avez signé !

Par AGeorges

Bonsoir ZnoopA,

depuis janvier 2019, la loi interdit aux experts immobiliers de reconduire un mandat exclusif de manière tacite : pour que ce contrat soit reconduit, il faut que vous en ayez fait la demande formelle, notamment via la signature d'un avenant au contrat ou d'un nouveau contrat.

Donc, vérifiez bien quelle est la durée initiale prévue par contrat pour votre mandat exclusif. Si c'est bien 1 mois, et que vous n'avez pas signé d'avenant de renouvellement, vous n'êtes plus engagé envers cette Agence.

En principe, le dispositif est d'ordre public. Si le contraire est écrit dans le contrat, la clause est réputée non écrite. Mais la loi ne change pas la durée, juste l'impossibilité de renouvellement tacite pour ce type de mandat.

Par Nihilscio

Bonjour,

un mail suffit-il à dénoncer un mandat en exclusivité : non. Tout ce qui est important doit se faire par lettre recommandée avec avis de réception.

peut-on considérer que le mandat exclusif est résilié par le fait que l'agent a eu connaissance de notre mail ? Peut-être mais ce n'est pas certain. Si l'agent insiste et réclame sa commission en justice, vous pourrez essayer de faire valoir l'échange par courrier électronique. Il vous faudra un avocat et un expert en informatique qui atteste que l'agent avait connaissance de votre résiliation et qu'il en a accusé réception, mais ce n'est pas gagné d'avance.

Si nous sommes toujours en mandat exclusif, il nous fait rater la vente

Non, il ne vous fait pas rater la vente, il vous oblige à payer deux commissions au lieu d'une seule.

avons nous un recours contre cette agence ou son agent? Vous défendre devant le tribunal comme je l'ai dit ou transiger, par exemple lui proposer de ne payer que la moitié du montant stipulé dans le contrat.

peux t on signer accepter l' offre au prix sur une autre agence ? Oui mais en rémunérant les deux agences.

Au-delà de la durée initiale qui ne peut excéder trois mois, en l'occurrence c'est un mois, un mandat exclusif peut être résilié à tout moment, mais encore faut-il le faire selon les formes prescrites tant par la loi que par le contrat et non par un simple courrier électronique dont la valeur probante est faible.

Le texte qui s'applique est l'article 78 du décret 72-478 du 20 juillet 1972 :

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le message précédent est inexact.

Par ZnoopA77

Bonjour, merci pour vos réponses. Je précise aussi que le prix de vente et le montant des honoraires ont été baissés 2 fois par rapport au mandat initial et là encore nous n'avons pas signé d'avenant. Donc, le prix affiché en agence et sur internet ne correspond pas au prix du mandat.

Voici les détails concernant la durée du mandat :

ARTICLE 4 ? DUREE ET EXCLUSIVITÉ 4.1. Durée Le présent mandat est conclu EN EXCLUSIVITÉ pour une durée initiale et irrévocable de un (1) mois à compter de sa signature. Il est consenti pour une durée totale de quinze (15) mois à compter de sa signature, durée à l'expiration de laquelle il prendra fin automatiquement. Après la période d'irrévocabilité de un (1) mois, il pourra, conformément aux dispositions de l'article 78 du Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 ci-dessous reproduites, être dénoncé à tout moment par chacune des parties avec un préavis de quinze (15) jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est à cet égard rappelé les dispositions de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 : « Passé un délai de un mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception »

ARTICLE 13 ? CLAUSE(S) PARTICULIERE(S) La durée du présent mandat est de un mois renouvelable à compter de sa signature

Par Nihilscio

L'article 13 est contradictoire avec l'article 4 qui est bien conforme aux dispositions d'ordre public. Cet article 13 est nul. Le mandat n'était pas reconduit pour une nouvelle période irrévocable d'un mois mais il était devenu à durée indéterminée, résiliable à tout moment.

Un prix de vente plus bas que celui stipulé au mandat ne libère pas le vendeur de son obligation de rémunérer l'intermédiaire.

Par janus2

Bonjour AGeorges,

depuis janvier 2019, la loi interdit aux experts immobiliers de reconduire un mandat exclusif de manière tacite : pour que ce contrat soit reconduit, il faut que vous en ayez fait la demande formelle, notamment via la signature d'un avenant au contrat ou d'un nouveau contrat.

Pourriez-vous nous indiquer de quelle loi vous parlez ?

Par AGeorges

Bonjour Janus2,

Plusieurs sites 'sérieux' font ainsi référence à ce qui ne me semble être qu'une jurisprudence (à l'analyse).

Je n'ai pas encore fait de recherche de ce côté.

Cette jurisprudence (Cour de Cassation) "interdirait" le renouvellement tacite pour un mandat exclusif.

Mais, du fait de la formulation de la loi (la vraie cette fois), il est possible que le mandat demeure comme un mandat simple et que l'émission d'une LRAR, avec préavis reste nécessaire pour le résilier.

Cela reste à préciser, je vais essayer de le faire.

Merci d'avoir posé la question.

Par Nihilscio

La cour de cassation s'est prononcée sur les reconductions tacites de périodes irrévocables telle celle stipulée dans l'article 13 du mandat en question. Une telle clause est nulle.

Par janus2

Effectivement, je connais cette jurisprudence qui interdit la reconduction tacite de la période d'irrévocabilité (3 mois max). Mais en aucun cas cela n'empêche la reconduction tacite du mandat.

Par AGeorges

@Janus2

Les lois parlent de contrats synallagmatiques, ce qui signifie des engagements équilibrés entre les cocontractants.

Quelques jurisprudences (pas forcément significatives) parlent du déséquilibre qu'apporte le renouvellement tacite d'un contrat exclusif qui se trouve trop en faveur du mandataire pour être acceptable.

Comment traduire cela pour un mandat exclusif dont la période contractuelle est terminée et qui aurait fait l'objet d'un renouvellement tacite selon les termes du contrat.

Le contrat est-il nul a/c de la date d'expiration de la période initiale ?

Le contrat a-t-il été transformé en un mandat non exclusif ?

Nihilscio va bien nous trouver une réponse !

Il faut noter que si le contrat n'est plus exclusif, la commission du mandataire n'est due que dans le cas de signature avec un acheteur qui a été présenté par eux (avec document de preuve signé).