

Révoquer le mandat donné à un agent immobilier

Pour vendre votre logement, vous avez fait appel à une agence immobilière. Vous pouvez révoquer le mandat que vous lui avez donné, sous certaines conditions.

La règle de droit

Lorsque vous confiez la vente de votre appartement ou de votre maison à un agent immobilier, ce dernier doit obligatoirement vous faire signer un mandat de vente (à défaut d'écrit, il ne peut prétendre à aucune commission).

Ce mandat est dit « simple » lorsque vous vous réservez la possibilité de confier l'affaire à plusieurs agences en même temps ou de trouver un acheteur par vous-même. À l'inverse, il est « exclusif » lorsque vous ne pouvez pas confier en même temps à d'autres agences le soin de vendre votre logement. Qu'il comporte ou non une clause d'exclusivité, il doit être conclu pour une durée limitée définie librement par les deux parties ; à défaut de date limite de validité, l'agence ne pourra pas recevoir de commission, même si elle a joué un rôle déterminant dans la vente. S'il comporte une clause de tacite reconduction, elle doit être d'une durée précise et assortie d'une date limite ; à défaut, le mandat n'est considéré comme valable que pour la période initiale mais ne l'est plus pour les périodes de renouvellement suivantes. Par exemple, si vous signez un mandat de 3 mois reconductible par période de 3 mois, qui ne prévoit pas de date butoir, il n'est valable que pour les 3 premiers mois. En revanche, un mandat signé pour une période de 3 mois, renouvelable par tacite reconduction, mais dans la limite d'une année, est valable.

Vos démarches

Qu'il soit simple ou exclusif, vous pouvez, en principe, dénoncer votre mandat à tout moment, notamment si vous n'êtes pas satisfait du travail de votre agence (vous n'avez reçu aucune proposition en 3 mois, l'agence n'a fait visiter votre bien qu'une seule fois en un mois...). Si vous avez signé un mandat simple, en pratique, référez-vous à ce qu'il contient : il comporte le plus souvent une clause selon laquelle il ne peut être dénoncé qu'au terme d'une période d'irrévocabilité fixée à 3 ou 6 mois. S'il s'agit d'un mandat exclusif, la loi vous autorise à le dénoncer à tout moment avec un préavis de 15 jours - par lettre recommandée avec demande d'avis de réception -, après un délai de 3 mois à compter de sa signature. Toute révocation intempestive (pendant les 3 premiers mois, par exemple) engage votre responsabilité. Dans ce cas, l'agence serait alors en droit de vous demander, à titre de réparation, des dommages et intérêts équivalents au montant de la commission à laquelle elle aurait pu prétendre.

Si le litige persiste...

Si vous avez résilié votre mandat dans les formes mais que l'agence vous réclame néanmoins la commission en prétextant une dénonciation abusive, vous pouvez signaler ces agissements à la Direction départementale de la protection des populations (DDPP, ex-DDCCRF)

A, le .../.../...

Recommandé AR

Madame, Monsieur,

Variante 1 :

Le .../.../..., nous avons signé un mandat par lequel nous vous accordions l'exclusivité de la vente de notre maison. Ce mandat ayant été signé depuis plus de 3 mois, nous le dénonçons aujourd'hui comme nous le permet l'article 78 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972.

La révocation du mandat prendra effet 15 jours après réception de cette lettre par vous.

Variante 2 :

Nous avons signé le .../.../... un mandat de vente simple, par lequel vous vous engagez à vendre notre appartement. Nous souhaitons aujourd'hui y mettre fin au terme de la période d'irrévocabilité de 3 mois fixée dans le contrat que nous avons signé ensemble.

Nous vous demandons donc de bien vouloir ne plus afficher notre appartement dans votre agence et de ne plus le faire visiter. Nous passerons reprendre les clés que nous vous avons confiées le.../.../...

Veillez agréer...

Signature