



Agence immo en liquidation

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai signé en février dernier un mandat de vente en exclusivité avec une agence du groupe Century 21. Ceux-ci m'ont amené 2 ou 3 visiteurs puis ont fait l'objet d'une liquidation judiciaire au 30 mars.

Nous avons immédiatement dénoncé le mandat de vente pour manque de moyens et de résultats en recommandé AR. L'agence étant fermée, notre recommandé nous ait revenu "non réclamé".

Depuis, de potentiels acheteurs qui avaient visité notre maison avec cette agence nous ont contacté directement ne sachant pas comment faire autrement.

Peut-on traiter directement avec eux ?

Par Visiteur

Chère madame,

Depuis, de potentiels acheteurs qui avaient visité notre maison avec cette agence nous ont contacté directement ne sachant pas comment faire autrement.

Peut-on traiter directement avec eux ?

Conformément à l'article L. 621-28 (anc. 37).- L'administrateur a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours en fournissant la prestation promise au cocontractant du débiteur. Le contrat est résilié de plein droit après une mise en demeure adressée à l'administrateur restée plus d'un mois sans réponse. Avant l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut impartir à l'administrateur un délai plus court ou lui accorder une prolongation, qui ne peut excéder deux mois, pour prendre parti.

Vous ne pouvez pas signer avec de nouveaux acheteurs tant que vous n'avez pas informé l'administrateur de l'existence de votre contrat. Celui-ci seul a le pouvoir d'y renoncer.

Tout ceci sous réserve que le mandat de vente ne soit pas arrivée à expiration bien évidemment.

Désolé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Si je comprend bien, le mieux à faire pour ne pas rester bloqué plusieurs mois sans pouvoir vendre (j'ai un crédit relié à rembourser) c'est de contacter directement l'administrateur judiciaire (mandataire ?) pour lui demander l'autorisation d'annuler le mandat ?

Ne pouvons nous pas arguer de l'annulation du mandat du fait de l'arrêt de toute activité de l'agence, plus de publicité, visites, donc manque de moyens et de résultats ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je comprend bien, le mieux à faire pour ne pas rester bloqué plusieurs mois sans pouvoir vendre (j'ai un crédit relié à rembourser) c'est de contacter directement l'administrateur judiciaire (mandataire ?) pour lui demander l'autorisation d'annuler le mandat ?

Tout à fait. C'est bien l'administrateur qu'il faut contacter et non le mandataire. L'administrateur représente l'entreprise en liquidation contrairement au mandataire qui ne représente que les créanciers.

Ne pouvons nous pas arguer de l'annulation du mandat du fait de l'arrêt de toute activité de l'agence, plus de publicité, visites, donc manque de moyens et de résultats ?

Si l'entreprise a totalement cessé ses fonctions et ne fait pas l'objet d'une liquidation judiciaire avec poursuite d'activité, alors dans ce cas, vous pouvez en effet dénoncer le contrat puisque l'entreprise n'est nullement en mesure d'honorer sa part du contrat.

Très cordialement.

Par Visiteur

L'agence immobilière a effectivement totalement cessé ses activités, le local commercial est fermé, la liquidation totale a été prononcée par le tribunal de commerce d'Evry le 30/03.

Quand cette information a été portée à notre connaissance nous avons envoyé un courrier en recommandé avec AR pour dénoncer le contrat à l'agence mais celui-ci nous a été retourné vu qu'il n'y a plus personne pour le réceptionner. Est-ce suffisant pour considérer que je suis dégagé (ainsi que mon acheteur) de tout engagement vis à vis de cette agence et procéder à la signature d'une promesse de vente chez un notaire par exemple ?

(PS: bravo pour la rapidité et la précision de vos réponses).

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ces circonstances, vous ne risquez rien. Si jamais à l'avenir, vous êtes embêté, le simple fait que l'entreprise ait fermée suffira à vous libérer et à demander la résolution du contrat sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

Est-ce suffisant pour considérer que je suis dégagé (ainsi que mon acheteur) de tout engagement vis à vis de cette agence et procéder à la signature d'une promesse de vente chez un notaire par exemple ?

La liquidation totale ayant été prononcée, l'objectif est clair: On cherche à répartir les biens entre les créanciers. L'entreprise n'est plus en mesure d'accomplir sa part du contrat, il serait juridiquement aberrant que vous continuiez à être engagé avec eux.

Vous pouvez signer!

Très cordialement,

Merci pour vos compliments.