



Rétractation problématique sur mandat de location

Par Franck95

Bonjour, j'ai contracté à distance le 25/06 un mandat exclusif de location auprès d'une agence immobilière. La maison de 88 m² que je veux mettre en location ne dispose que de 3 chambres. L'agence m'a immédiatement proposé un locataire candidat qu'elle avait en portefeuille, sans diffuser la moindre annonce, qui a 4 enfants (dont l'un est adulte et d'autres adolescents) et qui satisfait aux critères de revenus et de contrats de travail. Nous avons vécu à 5 dans cette maison et c'était limite en termes d'espace vital et d'intimité. Alors à 6 n'en parlons pas. Donc je décline la proposition avec le motif que la famille est trop importante pour 3 chambres. L'agence me répond que je suis obligé d'accepter car sinon ce serait de la discrimination.

Mécontent de l'attitude de l'agence car mon motif n'est pas discriminatoire, je décide de faire jouer mon droit de rétractation puisque le délai de 14 jours n'est pas encore écoulé et envoie un courrier recommandé AR. Mais l'agence prétend avoir pleinement exécuté sa prestation et par conséquent que je ne peux plus me rétracter à cause de la clause suivante du contrat : « le MANDANT déclare souhaiter que l'exécution du contrat débute dès sa conclusion, sans attendre l'issue du délai de rétractation de quatorze jours. IL EN FAIT ICI LA DEMANDE EXPRESSE AU MANDATAIRE. Le MANDANT reconnaît également avoir été informé qu'aux termes de l'article L. 221-25 du même code, il ne pourra plus exercer son droit de rétractation une fois que le MANDATAIRE aura pleinement exécuté sa prestation de services avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation ».

Pour moi la prestation n'est pas pleinement exécutée avec cet unique candidat qui ne me convient pas. Dans l'état actuel des choses est-il vrai : 1) que ma rétractation n'est pas recevable ; 2) que je suis obligé d'accepter ce locataire sous peine, sinon, de me voir contraint de verser une indemnité à l'agence et peut être aussi à ce locataire évincé en dédommagement?

Par janus2

Bonjour,

Ce que dit le code de la consommation :

Article L221-25

Création Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016 - art.

Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 221-4 commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L. 221-18, le professionnel recueille sa demande expresse par tout moyen pour les contrats conclus à distance et sur papier ou sur support durable pour les contrats conclus hors établissement.

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 221-4 dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat. Si le prix total est excessif, le montant approprié est calculé sur la base de la valeur marchande de ce qui a été fourni.

Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information prévue au 4° de l'article L. 221-5.

Donc contrairement à ce que dit l'agence, vous conservez le droit de vous rétracter, mais vous devez payer l'agence pour le travail déjà fourni au moment de votre rétractation.

Par ESP

Bonjour

Ce n'est pas une question de chambres, mais de superficie.

Pour exemple, selon les critères d'éligibilité de la CAF le minimum est une surface de 52m² .

Par Franck95

Merci pour ces 2 réponses.