Récupération d'honoraires versés à agence immo

Par Visiteur

Bonjour,

Le 27/10/2008 j'ai fait un chèque de 350 euros à une agence immobilière qui se présente comme "prestataire de services". En clair, l'agence encaisse le chèque directement en échange du dépôt d'un dossier par le client destiné aux bailleurs et promet de mettre en contact le client avec les bailleurs potentiels.

J'ai signé un contrat avec cette agence qui stipule dans l'article 1: "Le présent contrat a pour objet de déterminer les charges et conditions définissant la recherche de logement par le prestataire au profit et pour le compte du client. Ces conditions ont en outre été déterminées par l'analyse de besoin faite en description du bien recherché dans l'étude de projet locatif". L'article 3 précise que "le client verse à la signature du présent contrat, une somme TTC variant de 350 à 650 euros, selon le type d'appartement : soit 50 euros pour les "frais d'étude et de traitement du dossier" et 300 euros pour la recherche de "Chbrs/Studio" et "F1/F2". Ce qui explique le chèque de 350 euros.

Je me suis rendu compte que le service ne me convenait pas, puisqu'il me rendait dépendant d'une agence alors que de nombreuses annonces de location sont disponibles sur internet.

Le 28/10 (le lendemain), je suis donc retourné à l'agence dans le but de reprendre mon dossier et récupérer mon chèque. Je suis tombé sur la personne qui m'avait fait signé le contrat. Biensur elle a refusé de me rendre mon chèque, prétextant qu'il avait été encaissé et qu'il n'était pas en son pouvoir de sortir ma requête du fichier informatique. En revanche, elle m'a rendu mon dossier (photocopies des pièces destinées au bailleur) et m'a invité à écrire un courrier à sa direction afin de récupérer mon chèque. Ce que j'ai fait sur place. Dans mon courrier je précise que je déclare vouloir rompre le contrat et que je désire récupérer mon chèque (en précisant le numéro du chèque).

Ma question est la suivante: N'existe t-il pas un délai de rétractation d'une semaine pour ce type de contrat ? Je précise que sur le contrat aucun article ne mentionne d'éventuels motifs de rupture. L'article 6 et dernier article précise seulement: "En cas de contestation, seuls les tribunaux compétents du siège social du prestataire sont compétents". Je présume que mon courrier ne servira à rien et que les agences de ce type s'enrichissent précisément sur la crédulité (passagère) de personnes comme moi. Alors comment puis-je faire valoir mes droits ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par Visiteur

Bonjour monsieur.

Les délais de rétractation n'existent que pour quelques cas bien particuliers (vente à distance, démarchage à domicile, prêt..).

Dans votre cas, vous ne bénéficiez malheureusement d'aucun délai de rétractation ou de réflexion.

Par ailleurs, si votre contrat ne prévoit aucune faculté particulière de résiliation, il convient alors d'appliquer les motifs de rétractation prévus par la loi. En la matière, en vertu de l'article 1134 du Code civil, il n'y en a que deux:

-La résiliation par accord mutuel des parties.
-La résiliation en cas de force majeure.

Comme vous le voyez, votre situation ne correspond à aucune de ces deux hypothèses. En conséquence, à défaut d'accord de l'agence immobilière, vous devez exécuter le contrat et payer.

En revanche, l'agence immobilière doit également faire son travail et à ce titre, elle doit récupérer votre dossier. A défaut d'exécution du contrat de leur part, vous seriez en Droit d'obtenir la résiliation judiciaire du contrat, conformément à

l'article 1184 du Code civil.

Cordialement.

Je reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Par Visiteur

Bonsoir,

Merci de votre réponse.

Quelle procédure dois-je suivre pour obtenir la résiliation judiciaire de ce contrat ?

Cdt,

Par Visiteur

Bonjour.

Si l'agence n'exécute pas convenablement son contrat, vous pourrez l'assigner devant le juge de proximité, du lieux du siège social ou du lieux d'exécution du contrat (la clause attributive de compétence térritoriale indiquée dans votre contrat et précisant que seul le tribunal du siége social est compétent est nulle).

votre action doit être fondée sur l'article 1184 du Code civil.

Cordialement.

J'éspère avoir répondu à vos attentes.

Par Visiteur

Bonsoir,

Mon objectif serait de faire en sorte que le contrat ne s'applique pas afin de pouvoir récupérer mon argent.

Mais il semble, à bien vous lire, que les agences immobilières bénéficient du caractère restrictif de la loi quant au délai de rétractation.

La loi n'étant pas de mon côté, je n'ai plus qu'à chercher à récupérer cet argent à l'amiable, ce qui semble mal engagé.

A titre purement informatif, et si vous avez le temps, y-a-t-il une logique qui explique que la loi autorise un délai de rétractation pour certains types de contrats et pas pour d'autres ?

Cordialement,

Par Visiteur

Bonjour.

Aucun problème!

le Code civil (créé en 1804) qui réglemente la quasi-totalité des contrats, d'inspiration trés libérale, considère que tous les individus sont égaux. Un vendeur, un particulier, un maitre d'oeuvre, un fabricant..etc

Aussi, on considère que les deux parties au contrat sont sur un pied d'égalité et il n'y a aucune raison pour que l'on permette à une partie, mais pas à une autre, de revenir sur le contrat conclu.

Bien plus tard, dans les années 1990, est apparu le Code de la consommation. Ce Code est née d'un postulat assez simple, trés concret, que le vendeur bénéficie d'une certaine force comparé à un petit consommateur.

Ce droit de la consommation peut se résumer dans cette citation: "Entre le fort et le faible, c'est la liberté qui opprime et le Droit qui affranchit".

Aussi a-t'on pensé à créer des dispositions plus favorables au consommateur afin de rééquilibrer la relation contractuelle avec un professionnel, ce qui explique la naissance du Droit de rétractation.

Mais il demeure cette idée que s'il apparaît nécessaire de protéger une personne qui ne prend pas conscience de son engagement en raison de la "facilité" de conclure certains contrats (Vente à distance en raison de son caractère virtuel, démarchage à domicile en raison de son caractère inattendu), il ne faut pas pour autant généraliser cette protection.

Pourquoi?

Tout simplement pour ne pas donner au contrat, par essence irrévocable, un caractère au contraire révocable.
Une partie qui conclue un contrat s'engage pour l'avenir.

Personnellement, si je peux aisément comprendre cette logique, je la dénonce dans le même temps. En effet, il arrive tous les jours que des personnes viennent sur ce sîte en étant persuadé qu'elles bénéficient d'un délai de rétractation pour tous les contrats alors que la réalité est toute autre. Sans doute devrait-on unifier les régimes..

Bien cordialement.

A bientôt j'éspère.

Par Visiteur

Je ne peux que vous suivre dans votre conclusion !

D'autant que la loi n'a pas l'air très claire sur les critères qui différencieraient un contrat de vente à domicile ou à distance d'un autre type de vente donnant lieu à contrat. Le législateur se fait fort de protéger certaines catégories de consommateurs parce-qu'ils préjugent de leur faiblesse, ou parce-que certains "modes" de ventes, les rendraient fragiles par essence !.. Intéressant...

Cela sous entend quand même que tous les consommateurs qui choisissent d' autres formes de vente et qui sont confrontés à d'autres types de contrats (et ils sont majoritaires) sont forts, bien informés et jouissent pleinement de leur libre arbitre... On marche sur la tête !

Allez, avant d'adhérer à 60 millions de consommateurs, jurez moi qu'il n'existe aucune jurisprudence en la matière et je vous laisse tranquille.

Bien cordialement,

Par Visiteur

Bonsoir...

Promis juré, la loi est trés claire en la matière.

Et s'il existait, ne serait-ce qu'un moyen de vous donner pleinement raison, je vous assure que je vous le donnerai..

A trés bientôt, je l'éspère, car sur un plan plus personnel, je vous trouve vraiment trés sympatique!