Annulation mandat de vente

Par Visiteur

BOnjour,
J'ai mis en vente une maison par un mandat simple auprès d'une agence.
J'ai eu une sévère dépression nerveuse qui avait comencé 2 à 3 semaines auparavant et je n'avais pas tous mes moyens psychiques lors de la mise en vente.
Je voyais tout en noir, aussi j'ai baissé le prix de ma maison suite à une "gentille" pression de la part du commercial de l'agence.
L'agence à trouvé rapidement un acquéreur, mais je ne souhaite plus vendre ma maison, ma dépression commencant à aller mieux.
L'agence exige un dédit car il n'est pas possible de trouver un terrain d'entente avec eux, malgré les justificatifs de mon medecin et du pharmacien qui attestent que ma maladie était vraiment sérieuse.
Il n'y a pas eu de promesse de vente.
En cas de référé au tribunal, suis-je "coupable" à 100% selon vous ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai mis en vente une maison par un mandat simple auprès d'une agence.
J'ai eu une sévère dépression nerveuse qui avait comencé 2 à 3 semaines auparavant et je n'avais pas tous mes moyens psychiques lors de la mise en vente.
Je voyais tout en noir, aussi j'ai baissé le prix de ma maison suite à une "gentille" pression de la part du commercial de l'agence.
L'agence à trouvé rapidement un acquéreur, mais je ne souhaite plus vendre ma maison, ma dépression commencant à aller mieux.
L'agence exige un dédit car il n'est pas possible de trouver un terrain d'entente avec eux, malgré les justificatifs de mon medecin et du pharmacien qui attestent que ma maladie était vraiment sérieuse.

En principe, un contrat de vente est conclu dès lors qu'il y a accord sur la chose et sur le prix. Aussi, dès lors que l'agence avait trouvé un acquéreur au prix indiqué dans l'offre de vente, l'agence est malheureusement en droit de vous demander sa commission, de même que l'acquéreur est en droit d'exiger la réalisation de la vente.

Le seul moyen que je vois et qui vous permettrait de vous en sortir sans rien perdre serait de contester l'honoraire de l'agence par le biais du vice du consentement. Autrement dit, vous devez prouver que vos facultés psychiques au moment de cet affaire était-elle pour pouvoir obtenir la nullité sur le fondement de l'article 1109 du Code civil. Les certificats médicaux que vous avez vont dans ce sens mais deux problèmes se posent:

-Ce ne sont pas des experts judiciaires donc, leur avis peut toujours êtes mis en doute.

-Votre dépression étant soignée, il n'est plus vraiment possible d'établir une expertise judiciaire a postériori.

En synthèse, sur le fonds, vous devriez pouvoir gagner mais cela peut poser problème sur le fondement de la preuve. Si vous entendez contester les honoraires de l'agence, je vous conseille de prendre un avocat.

Très cordialement.