



Loi Chatel et mandat de vente exclusif

Par **Spirit59**, le **08/08/2013** à **11:46**

Bonjour,

J'aurais aimé savoir si la Loi Chatel s'appliquait aux mandats exclusifs et si, de fait, un mandant pouvait mettre fin au contrat à l'issue de la période irrévocable de 3 mois, sans avoir à respecter les 15 jours de préavis.

Texte du mandat : "Le présent mandat est consenti et accepté AVEC EXCLUSIVITE pour une période irrévocable de trois mois. Sauf dénonciation, à l'expiration de cette période initiale, il sera prorogé AVEC EXCLUSIVITE pour une période de 12 mois supplémentaires au TERME DE LA QUELLE IL PRENDRA AUTOMATIQUEMENT FIN. CHACUNE DES PARTIES POURRA MOYENNANT UN PREAVIS DE QUINZE JOURS, PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC AVIS DE RECEPTION, Y METTRE FIN AU TERME DE LA PERIODE INITIALE OU A TOUT MOMENT PENDANT SA PROROGATION."

Ce type de contrats est-il réputé "tacitement reconductible" du fait des termes "sauf dénonciation à l'expiration de cette période initiale" (tacitement ?) et "prorogé" (reconductible ?) ?

Le cas échéant, ne faut-il pas obligatoirement que la période de reconduction soit égale à la période initiale du contrat pour qu'il soit réputé "tacitement reconductible" ?

Merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **08/08/2013** à **12:01**

Bonjour,

Point besoin de la loi Chatel ici puisque, après la période minimale de 3 mois, vous pouvez résilier quand vous voulez, ce n'est pas un engagement pour 12 mois pendant lesquels vous ne pouvez pas résilier.

Par **Spirit59**, le **08/08/2013** à **12:22**

Bonjour LagO,

Merci pour votre réactivité.

La question qui se pose ne concerne pas la résiliation au terme de la période initiale ou au bout des 12 mois, mais la possibilité ou non pour le mandant de ne plus être lié contractuellement à l'agence pendant les 15 jours de préavis.

Je pense que cela ne serait envisageable qu'en vertu de la Loi Chatel et que si l'agence n'a pas prévenu le mandant un mois à l'avance de l'échéance et de la possibilité de ne pas reconduire tacitement le contrat à l'issue de la période initiale, je me trompe ? Encore faut-il que le mandat exclusif, dans les termes utilisés, soit reconnu juridiquement comme contrat à tacite reconduction.

Qu'en pensez-vous ?

Par **Lag0**, le **08/08/2013** à **13:00**

[citation]Encore faut-il que le mandat exclusif, dans les termes utilisés, soit reconnu juridiquement comme contrat à tacite reconduction. [/citation]

Ce qui ne me semble pas le cas puisque ce mandat ne se reconduit qu'une seule fois après 3 mois pour une période de 12 mois et qu'après il s'éteint de lui-même.

Par **Spirit59**, le **08/08/2013** à **13:34**

Un contrat à tacite reconduction est-il forcément illimité ? Ne peut-on imaginer qu'un contrat soit reconductible n fois dans une période de temps maximal définie ?

Par **Lag0**, le **08/08/2013** à **14:03**

Un article qui va dans votre sens : <http://www.village-justice.com/articles/mandat-exclusif,11176.html>

[citation]La loi "Chatel" permet au mandant de dénoncer son mandat sans préavis, s'il n'a pas été prévenu de la possibilité de le dénoncer avant la date de tacite reconduction.

[/citation]

Par **Spirit59**, le **08/08/2013** à **14:07**

Oui, merci. Je connaissais cet article et c'est le seul que j'ai trouvé à ce jour qui fasse cette affirmation. Sur quoi est-elle fondée ? Loi, arrêt, ... ? C'est ce que j'aimerais savoir...

Par **bidouc**, le **04/09/2013** à **23:44**

BONJOUR

aidez moi svp urgent j ai un soucis je souhait acquérir une maison mais le probleme et que j ai traiter directement avec les vendeurs alors qu il avaient un mandat excusif il l on signe en avril donc en juillet cela c est reconduit tout seul et la le probleme et que les vendeurs ne se sont pas soucis donc il sont aller voir l agence pour leur dire qu ils avaient qq donc (moi)et l agence a dit que c etait impossible que de toute façon du jour au lendemain il avait un autre acquereur pour la maison et que si je la voulais il fallait que je donne sa commission alors que je ne suis pas passer par l agence donc j ai dit au vendeurs de faire un courrier pour un preavis de 15 jours mais j ai bien peur que l agence mainteant vende le bien dans les 15 jours alors qu il ne sens ai pas occuper avant comment puis je faire

Par **Lag0**, le **05/09/2013** à **07:29**

Bonjour,

Si vous tenez à acheter ce bien, la seule solution serait de passer par l'agence qui a un mandat exclusif.

Par **moisse**, le **05/09/2013** à **09:40**

Bonjour,

Je lis effectivement ceci sur Internet, mais aussi son contraire :

==

<http://www.capital.fr/immobilier/conseils/conseils-de-l-expert/jacob-delebecque/signer-un-mandat-exclusif-n-empeche-pas-de-vendre-son-logement-en-direct-629982>

==

Qui plus est cette vente directe ne permet pas à l'agent de percevoir une quelconque commission sauf à démontrer une participation à la réalisation (bon de visite...)

Par **Lag0**, le **05/09/2013** à **10:24**

[citation]Qui plus est cette vente directe ne permet pas à l'agent de percevoir une quelconque commission sauf à démontrer une participation à la réalisation (bon de visite...)

[/citation]

Je ne sais pas exactement de quoi vous parlez ici...

Pour ce qui est de la situation de bidou, si son vendeur a un mandat exclusif avec une agence et qu'il traite en direct avec l'acheteur, l'agence est en droit de l'assigner (le vendeur) en dommages et intérêts, ces dommages et intérêts étant au minimum de la valeur de la commission prévue au mandat. Il est souvent dit à tort qu'en cas de vente directe le vendeur devra régler la commission à l'agence ce qui est effectivement un raccourcis car ce n'est pas la commission qui est réglée, mais des dommages et intérêts.

Je viens de lire votre lien qui, à mon sens, est faux !

Il mélange mandat exclusif et semi-exclusif.

En cas de mandat semi-exclusif, effectivement, le vendeur peut traiter en direct. Mais en cas de mandat exclusif, il n'a pas cette possibilité (comme cela doit être écrit dans le mandat).

C'est le mandat, de toute façon, qui fait loi entre les parties signataires.

<http://www.pap.fr/conseils/achat-vente/a-quoi-vous-engage-un-mandat-d-agence/le-mandat-exclusif-a4381>

<http://www.pap.fr/conseils/achat-vente/a-quoi-vous-engage-un-mandat-d-agence/le-mandat-semi-exclusif-a4382>

Par **moisse**, le **06/09/2013** à **09:01**

Il est vrai que c'est bien ce genre de commentaire qu'on trouve ci et là, mais rien du côté jurisprudence.

Par contre on retrouve l'amendement déposé le 01/06/2011 par F. Lefevre, alors secrétaire d'état, et voté en première lecture par l'assemblée nationale, qui contredit ces commentaires. Je ne trouve rien d'autre.

Par **maman08**, le **20/07/2016** à **19:27**

bonjour , mandat semi-exclusif a expiré de 5 jours, puis-je changer en mandat simple ?

Par **coq lucie**, le **19/12/2018** à **12:01**

bonjour,j'ai signé un contrat exclusif pour vendre un bien immobilier à l'agence qui gère ce bien. ce contrat stipule une exclusivité pour 3 mois suivie d'une période exclusive de trois mois puis-je mettre fin au contrat d'exclusivité à la fin des 3 premier mois.

merci de me repondre

Par **amajuris**, le **19/12/2018** à **14:58**

bonjour,

à mon avis, vous pouvez résilier votre mandat après l'écoulement du délai de 3 mois. cela doit être clairement mentionné dans votre mandat exclusif.

salutations

Par **Brimoune**, le **08/03/2019** à **18:03**

Je souhaite transformer un mandat d'exclusivité après la période initiale de 3 mois en mandat simple. Peut on m'imposer un préavis de 15 jours?