

Mandat, droit de rétractation et démarchage

dimanche 21 janvier 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Selon l'ancien article L. 121-17 I 2° du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 applicable à la date du mandat litigieux, préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, à titre d'information, les conditions, le délai et les modalités d'exercice du droit de rétractation, lorsque ce droit existe, ainsi que le formulaire type de rétractation.

De plus, conformément à l'ancien article L. 121-18-1 alinéas 1 et 3 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable à la date du mandat litigieux, le professionnel fournit au consommateur un exemplaire daté du contrat conclu hors établissement, qui comprend, à peine de nullité, toutes les informations mentionnées au I de l'article L. 121-17, et ce contrat est accompagné du formulaire type de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L. 121-17.

En l'espèce, Le mandat de vente a été conclu hors établissement, au domicile du mandant, sans que l'agent immobilier ne justifie de la remise préalable d'un formulaire type de rétractation.

Faute pour l'agent immobilier, ayant signé au domicile du mandant un mandat, de rapporter la preuve d'avoir communiqué les informations sur le droit à rétractation et le formulaire type le mandat est nul.

En outre, selon l'ancien article L. 121-1 du code de la consommation, dans sa rédaction en vigueur à la date du contrat, toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

L'agent est mal fondé à soutenir que le mandant aurait renoncé à son droit de rétractation lorsqu'il a dénoncé le mandat.

En effet, faute d'avoir reçu les informations nécessaires et un formulaire de rétractation, le délai de rétractation devait être prorogé de 12 mois, de sorte que la dénonciation s'analyse en une rétractation.

L'agent ne peut donc invoquer une méconnaissance des stipulations contractuelles relatives à la résiliation pour solliciter l'application de la clause pénale.

Cour d'appel de Colmar, Chambre civile 2, section A, 21 Décembre 2017 n°16/04377