



Légalité d'une clause d'un mandat de vente d'un bien immobilier

Par chicaneur38

Bonjour. Nous sommes quatre enfants de l'union de nos deux parents dont les 2 derniers de l'union commune de nos parents (frère aîné de l'union de notre père et la mère de notre frère décédée avant notre naissance ainsi que notre sœur de l'union de notre mère d'un premier mariage). Notre père étant décédé depuis 2020, notre mère en EPHAD nous avons mis en vente la maison par un agent immobilier indépendant avec un mandat sans exclusivité. Il s'avère qu'il y a une clause dans la notice d'informations précontractuelles notifiant pour les obligations du propriétaire mandant (donc notre mère et nous 4) ainsi rédigée: Si nous présentons les biens à vendre directement ou indirectement, nous le ferons au prix des présentes, de façon à ne pas gêner le mandataire dans sa mission. Question: cela nous oblige-t-il à vendre la maison au prix fixé par le dernier avenant de l'agent immobilier, cette clause est-elle légale et aussi que risquons-nous en vendant la maison à un prix inférieur à celui fixé par le dernier avenant signé de nous tous dont notre mère? Merci par avance pour vos réponses. Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour
Si vous vendez hors agence à un prix inférieur, l'agence peut exiger des dommages et intérêts pour concurrence déloyale et non respect du contrat.
Il aurait été plus malin de négocier la suppression de cette clause AVANT de signer le mandat.
Si vous voulez vendre moins cher, résiliez ce mandat.

Par Nihilscio

Bonjour,

La notice d'information pré-contractuelle n'engage que l'agence. Le mandant n'est lié que par le mandat. La clause en question est-elle inscrite dans le mandat? De quel avenant parlez-vous?

Par chicaneur38

L'avenant ne concerne que le prix de vente de la maison, par contre la clause du respect du montant de la vente de la maison fait bien partie du mandat signé électroniquement au vu de notre éloignement géographique.

Par yapasdequoi

Si cette clause fait partie du mandat, elle vous engage.

Par chicaneur38

Merci pour vos réponses qui sont parfaitement claires.
Je vous souhaite une belle fin de journée.
Cordialement

Par Nihilscio

La clause est légale. Ne pas la respecter expose à ce que l'agence demande des dommages et intérêts qu'elle justifierait par une perte de chance.