



Maison héritée à Reims : quel mandat choisir ?

Par jojo052

Bonjour,

Avec mes deux frères, nous avons hérité d'une maison située à Reims. Le bien est en bon état et nous envisageons de le vendre prochainement. Nous avons commencé à prendre contact avec plusieurs agences immobilières locales, mais certaines démarches nous laissent un peu perplexes.

Nous avons des interrogations juridiques concernant :

Les différences entre un mandat simple et un mandat exclusif, et leurs implications légales.

Les écarts de commissions proposés par les agences, parfois très variables.

Les estimations [[url=https://www.pergent-immobilier.com](https://www.pergent-immobilier.com)]immobilières[/[url](https://www.pergent-immobilier.com)] parfois divergentes d'une agence à l'autre.

Et plus généralement, comment s'assurer juridiquement de choisir une agence sérieuse et bien encadrée.

Si vous avez des conseils juridiques, des points de vigilance ou des retours d'expérience à partager concernant ce type de vente en indivision, je vous en remercie par avance.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le plus compliqué dans votre situation est d'obtenir l'accord de tous qui est essentiel pour envisager la vente, et donc tous devront signer le mandat.

Si déjà vous vous disputez pendant le choix de l'agence, c'est un mauvais présage pour la suite....

Un mandat exclusif interdit de mettre en vente dans plusieurs agences, mais peut selon les clauses autoriser de vendre en direct. Un mandat simple permet de mettre en vente dans plusieurs agences, y compris qu'elles se fassent concurrence.

Mais il ne faut pas en abuser, au delà de 2 agences, les acquéreurs vont se méfier : revoir x fois le même bien n'inspire pas confiance.

La détermination du prix de vente est également un choix crucial, s'il est trop élevé la vente va s'éterniser, s'il est trop bas, les ayants droits vont renâcler à signer.

Prenez plusieurs évaluations de professionnels, interrogez aussi le notaire, et faites une "moyenne".

Ensuite si aucune offre au bout de 3 semaines, sauf si bien exceptionnel, acceptez de baisser le prix !

Et comme pour toute vente, ne signez JAMAIS une offre d'achat. Passez directement au compromis.

Par Isadore

Bonjour,

Les différences entre un mandat simple et un mandat exclusif, et leurs implications légales.

Il faut se référer au contenu du mandat, qui décrira vos droits et devoirs. En gros le mandat exclusif vous interdit de confier la vente à plusieurs agences en même temps (pour la durée fixée par le mandat), alors qu'un mandat simple vous permet de mettre plusieurs agences en concurrence.

Le meilleur conseil que l'on peut vous donner c'est de bien lire et réfléchir avant de signer. Une fois le mandat signé, vous serez engagés.

L'autre conseil, c'est de tenir compte de ce qui est écrit dans le mandat, pas de ce que l'on vous dit à l'oral. Un agent sérieux ne vous racontera pas de salades.

Les écarts de commissions proposés par les agences, parfois très variables.

Les agences fixent librement leurs tarifs mais sont tenues de les afficher lisiblement, à vous de faire les calculs.

Les estimations immobilières parfois divergentes d'une agence à l'autre.

C'est pourquoi il est recommandé de faire effectuer plusieurs estimations. Un notaire peut aussi faire une estimation.

Il faut se méfier des estimations trop flatteuses pour pousser le client à accepter le mandat. Un agent sérieux vous fera une estimation honnête dès le départ. Il est courant que les clients surestiment la valeur de leur bien.

Ce site officiel peut vous donner une idée des prix qui se pratiquent dans votre secteur :

[url=<https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous>]<https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous>[/url]