



## Exclusivité agence

-----  
Par Clm44

Bonjour,

Ma maman étant décédée, sa maison a été mis en vente dans une agence immobilière avec un mandat d'exclusivité de 3 mois irrévocable. 6 mois ce sont écoulés et la maison n'est toujours pas vendu? nous sommes 5 héritiers, moi en tant qu'héritière, ai-je le droit de prendre la décision seule pour sortir de ce mandat d'exclusivité avec une lettre recommandée ou dois-je avoir l'accord de mes frères et surs ? Sachant qu'il s'agirait seulement de l'exclusivité et non de supprimer le mandat.

Merci d'avance pour vos réponses. (formule de politesse)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Qui a signé le mandat ?

-----  
Par Clm44

Mes frères et surs ont une procuration pour 4 hors moi je n'en fais pas partie et signe seule en mon nom donc eux ont signé le mandat de leur côté et moi du mien

-----  
Par yapasdequoi

Il faut donc les mêmes signataires pour résilier l'exclusivité.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Je ne vois vraiment pas pourquoi il faudrait résilier un contrat d'exclusivité qui s'est terminé de lui-même du fait d'une clause temporelle. Le contrat était valide trois mois, six mois se sont écoulés, il n'y a plus d'exclusivité.

./

Sur le net :

Bien que la plupart des prestataires annoncent que le mandat se reconduit tacitement pour une nouvelle période de 3 mois lorsque le vendeur ne manifeste pas sa volonté de le résilier, la Cour de cassation interdit cette pratique. Un acte de vente ne peut se renouveler que si le vendeur affirme sa volonté de le voir reconduit.

-----  
Par janus2

Un acte de vente ne peut se renouveler que si le vendeur affirme sa volonté de le voir reconduit.

??????

-----  
Par janus2

Je ne vois vraiment pas pourquoi il faudrait résilier un contrat d'exclusivité qui s'est terminé de lui-même du fait d'une

clause temporelle. Le contrat était valide trois mois, six mois se sont écoulés, il n'y a plus d'exclusivité.

Bonjour,

Ce n'est pas comme ça...

Passé les 3 mois d'irrévocabilité, le mandat exclusif peut être dénoncé à tout moment avec préavis de 15 jours. Cela ne veut pas dire qu'il prend fin de lui-même.

Bien que la plupart des prestataires annoncent que le mandat se reconduit tacitement pour une nouvelle période de 3 mois lorsque le vendeur ne manifeste pas sa volonté de le résilier, la Cour de cassation interdit cette pratique.

Cela signifie jusque que, passé les 3 premiers mois, il ne peut y avoir une nouvelle période d'engagement de 3 mois (ou autre durée). Chaque partie pouvant mettre fin au mandat quand elle le souhaite. Mais si personne ne met fin au mandat, il continue.

Décret n°72-678 :

Article 78

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2015

Modifié par DÉCRET n°2015-724 du 24 juin 2015 - art. 1

Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires seront dus par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause, mentionnée en caractères très apparents, ne peut prévoir le paiement d'une somme supérieure au montant des honoraires stipulés dans le mandat pour l'opération à réaliser.

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas lorsque le mandat est donné en vue de :

1° La vente d'immeuble par lots ;

2° La souscription ou la première cession d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

3° La location, par fractions, de tout ou partie des locaux à usage commercial dépendant d'un même ensemble commercial.

Dans les trois cas prévus au précédent alinéa, le mandat doit néanmoins préciser les cas et conditions dans lesquels il peut être dénoncé avant sa complète exécution lorsque l'opération porte en totalité sur un immeuble déjà achevé.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Janus,

L'article que vous citez précise que la présence d'une clause d'exclusivité non annulable (et quelques autres cas), ne peut avoir, lorsqu'aucun critère de temps n'est précisé, qu'une validité maximale de trois mois. Après cette période, chaque cocontractant dispose de la possibilité de demander l'annulation sous préavis de 15 jours.

Lorsqu'un critère de temps est précisé dans le contrat, cet article ne s'applique pas, il est inutile.

Et si le contrat fait mention d'une tacite reconduction de la clause d'exclusivité, cette clause est réputée non écrite par la Cour de Cassation.

Par ailleurs, il y aurait lieu de distinguer, pour le cas présent, la notion de mandat de vente simple de son aspect exclusif. Le mandat simple peut continuer, il a juste perdu son caractère exclusif, puisque celui-ci ne valait que pour trois mois. La rédaction précise dudit contrat pourrait préciser cela, mais nous n'en disposons pas.

-----  
Par janus2

Lorsqu'un critère de temps est précisé dans le contrat, cet article ne s'applique pas, il est inutile.

Et si le contrat fait mention d'une tacite reconduction de la clause d'exclusivité, cette clause est réputée non écrite par la Cour de Cassation.

Mais si, il s'applique toujours. L'irrévocabilité ne peut dépasser 3 mois, quelque soit la durée prévue du mandat. Passés ces 3 mois, chaque partie peut mettre fin au mandat avec un préavis de 15 jours. Ceci, jusqu'à la fin de validité du mandat, qu'il soit à durée fixe ou à tacite reconduction. Aucune autre période d'irrévocabilité n'est possible.

sa maison a été mis en vente dans une agence immobilière avec un mandat d'exclusivité de 3 mois irrévocable.

CIm44 ne dit pas que le mandat a été signé pour une durée de 3 mois, mais qu'il y a une clause d'irrévocabilité de 3 mois, donc conforme à la loi. On ignore ici la durée de validité prévue du mandat.

-----  
Par CIm44

Bonjour,

En lisant bien le contrat du mandat, l'exclusivité est de 3 mois irrévocable, cependant, si aucun mandataire décide de se retirer de l'exclusivité celui-ci peut durer jusqu'à 15 mois? c'est pour cela, qu'il faut envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception et attendre un délai de 15 jours après réception de ce courrier, cependant ma question était : est-ce que moi, j'ai la possibilité de prendre cette décision seule sans la signature de mes frères et sœurs puisque nous nous entendons pas, qu'eux veulent vendre au plus vite, et qu'en 3 mois l'agence nous a fait baisser la maison de 30.000? et je ne veux pas que ça continue ainsi. Sachant qu'eux ont signé le mandat avec procuration d'un d'entre eux et moi, j'ai signé le mandat seule, en mon simple nom.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pensez que résilier l'exclusivité va faire vendre la maison ?  
Si elle ne se vend pas c'est que le prix est trop élevé. Et l'agence n'y peut rien, une autre agence ne fera pas mieux.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez résilier le mandat seule en ce qui vous concerne, auquel cas l'agence va probablement dire à votre fratrie qu'elle laisse tomber la vente.

L'agence n'ayant pas intérêt à ne pas vendre le bien, il est en effet probable que le prix est surévalué (ou alors l'agent immobilier est vraiment incompetent).

-----  
Par CIm44

Je souhaite résilier l'exclusivité car sans ça nous n'avons aucun pouvoir à la vendre de nous mêmes ou dans une autre agence. En ce qui me concerne, des amis sont intéressés pour l'acheter, tous de suite, sauf que c'est impossible si l'exclusivité est encore en place. L'agence nous a fait baisser la maison à un certain prix car il y avait soit disant plusieurs acheteurs, depuis, les mois passent et toujours rien, il est hors de question que je baisse encore le prix de cette maison. Car en attendant, elle baisse le prix de notre côté, mais elle, ses frais d'agence restent les mêmes, aucun effort de son côté, et non, la maison n'est en aucun cas surévalué, bien au contraire elle en vaut beaucoup plus?

-----  
Par janus2

L'agence nous a fait baisser la maison à un certain prix

Ce n'est pas l'agence qui décide, vous n'avez aucune obligation d'accepter les baisses de prix...

-----  
Par CIm44

Je n'ai pas eu le choix puisque mes frères et sœurs étaient contre moi si je n'acceptais pas la baisse de la maison.. car ils veulent la vendre au plus vite et à n'importe quel prix. Ils voulaient m'envoyer au tribunal si je n'acceptais pas pour me faire payer des frais de dédommagement.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous n'aurez pas de "frais de dédommagement" à payer même si vous allez au tribunal. Ce n'est pas une faute de refuser de vendre en-dessous d'un certain prix.

En revanche votre fratrie pourra demander la mise en vente du bien aux enchères judiciaires. Il partira donc au prix de l'adjudication, qui est souvent en-dessous du marché : il faut s'attendre à une décote de 10 à 30 %, parfois plus.

Et bien sûr, pendant la procédure il faut continuer à payer les charges liées au bien.

Vous avez plusieurs solutions : racheter le bien à votre fratrie puis le remettre en vente au prix de votre choix, accepter si nécessaire une nouvelle baisse du prix, trouver un acquéreur au prix qui vous convient, attendre et risquer que le bien finisse bradé aux enchères. Il faut parfois faire la part du feu.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous êtes cinq propriétaires indivis. Tout acte de disposition doit être consenti par tous les indivisaires. Passée la période irrévocable d'exclusivité, vous pouvez notifier à l'agent immobilier avec un préavis de quinze jours que vous mettez fin à votre consentement. L'unanimité n'étant plus réunie, cela mettra fin au contrat. Vous pouvez ainsi mettre fin au mandat ou à la clause d'exclusivité seulement.

Une vente immobilière peut prendre un certain temps même si le bien à vendre est proposé à un juste prix mais, au bout de six mois, il faut toutefois se poser des questions. Vous pouvez demander l'avis d'autres agents immobiliers. Des acheteurs potentiels ont-ils visité la maison ? Pour quelle raison n'ont-ils pas donné suite ?

La période actuelle n'est pas très favorable, les prix sont plutôt orientés à la baisse et les organismes financiers rejettent de nombreuses demandes de prêt.