



Mandat de recherche bien immobilier : questions

Par Gilounice

Bonjour,

Je souhaite vous soumettre les détails des conditions générales d'un mandat de recherche de bien immobilier, avant signature, qui me posent problème, tout au moins des questions : dois-je faire rectifier les termes, ou puis-je signer sans risque ce mandat avec ces conditions générales ?

C'est un mandat simple sans exclusivité, que je dois signer avec l'agence chargée de me trouver un bien à acheter. Voici les termes qui m'interrogent : entre parenthèses mes commentaires :

- Il n'y a pas de descriptif précis du bien recherché, uniquement « bien à usage d'habitation dans les environs de ?. »
- Le mandant autorise le mandataire à établir tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature du vendeur. (ça veut dire quoi ?)
- Le mandant autorise le mandataire à percevoir et conserver sur son compte bancaire le montant des 10% de garantie lors de la signature du compromis. (non je veux verser cela au notaire exclusivement)
- Le mandataire recherchera des biens dans son fichier agence. (et c'est tout ? ça ne semble pas très efficace il m'avait dit qu'il ferait une recherche par tous moyens, y compris le questionnement des notaires de la région)
- La rémunération du mandataire sera exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue (c'est-à-dire le jour où le bien est trouvé, non, je veux qu'il soit payé au moment de l'acte authentique).
- Le mandataire informera le mandant par LRAR de l'accomplissement du mandat (ça sert à quoi ?)

Merci de vos lumières

Par Henriri

Hello !

Suggestions :

- Voir les articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du 20 juillet 1972.
- Chercher sur internet d'autres rédactions de clauses dans des mandats types équivalents de recherche d'un bien pour les comparer.
- Solliciter enfin 2 ou 3 autres agences immobilières susceptibles de vous proposer des mandats qui vous conviendront mieux.

Au final, dans le respect de la réglementation, un tel contrat doit convenir aux deux parties avant leurs signatures les engageant.

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Un mandat de recherches ne sert à rien.

Le mandant autorise le mandataire à établir tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature du vendeur.

Cela veut dire que si l'agent immobilier pense avoir trouvé le bien que vous recherchez, vous l'autorisez à sortir un compromis de vente à partir d'un modèle tout prêt enregistré dans son logiciel (ce que font tous les agents immobiliers et tous les notaires), proposer ce compromis à la signature du vendeur avant de le proposer à la vôtre. C'est tout à fait classique. Cette façon de procéder est bien préférable à celle de faire pression sur les parties pour qu'elles s'échangent offre de vente et acceptation de l'offre, pratique source de nombreux litiges, à bannir.

Par Gilounice

Merci à tous pour vos réponses claires et pertinentes, j'apprécie.

Selon vous, quel est l'intérêt pour l'agent immobilier de proposer un mandat de recherche ?

Au sujet des 10% du dépôt de garantie, pour le compromis, en pratique l'acheteur ne dépose que 5%, et conserve 5% disponible en cas de renoncement à l'achat. Le vendeur touchera ses 10% d'indemnités, mais en 2 fois. (c'est ce qui c'était pratiqué lorsque j'avais vendu mon appartement il y a 2 ans).

Par janus2

Au sujet des 10% du dépôt de garantie, pour le compromis, en pratique l'acheteur ne dépose que 5%, et conserve 5% disponible en cas de renoncement à l'achat.

Bonjour,

Il n'y a rien d'obligatoire, c'est une négociation.

Personnellement, j'ai déjà vendu une maison à une jeune femme qui finançait son achat totalement à crédit, donc aucun apport. Nous avons fixé un dépôt de garantie symbolique de 500€, très loin des 5 ou 10%...

Par Nihilscio

Selon vous, quel est l'intérêt pour l'agent immobilier de proposer un mandat de recherche ?

En théorie, cela lui permet de percevoir des honoraires s'il propose à l'acheteur un bien pour lequel il n'a pas de mandat de vente. En pratique s'il propose un bien à la vente, c'est que son propriétaire est disposé à vendre et, en ce cas, ce propriétaire donne mandat à l'agent immobilier. Les agents immobiliers sont en permanence en chasse pour obtenir des mandats des vendeurs et dès qu'ils en ont un, ils s'emploient à rechercher un acheteur, que celui-ci ait donné mandat de recherche ou non. En définitive, un mandat de recherche n'apporte rien en réalité. Certains agents immobiliers sont attachés à la pratique des mandats de recherche, d'autres s'en passent très bien.

Il faut distinguer deux notions différentes, la clause pénale d'une part, le dépôt de garantie d'autre part. On peut très bien inscrire une clause pénale dans l'avant-contrat sans dépôt de garantie. Le cas échéant, la clause pénale sera évidemment plus difficile à exécuter sans dépôt de garantie.

Il n'y a pas de limite légale sur le montant de la clause pénale mais, selon les usages, 10 % est le maximum au-delà duquel la clause risque fort d'être jugée abusive par un tribunal. 5 % est un montant raisonnable qui me semble bien suffisant pour tout à la fois responsabiliser l'acheteur et dédommager le vendeur d'une éventuelle faute de l'acheteur.

Par Gilounice

Merci pour vos réponses.

Une dernière question concernant le descriptif du bien dans un mandat de recherche :

l'agence immobilière a rédigé un document sans descriptif du bien (il est mentionné uniquement "à usage d'habitation dans la région de ...").

J'ai demandé à préciser le descriptif (nbre de pièces, surface, jardin, rayon de recherche en km).

Quelle serait la conséquence d'un descriptif trop vague ?

Merci.