



Mandat de vente pas actif

Par vicentdep

Bonjour à tous,

J'ai besoin d'un éclairage juridique et j'espère que la communauté pourra m'aider.

Contexte : j'ai récemment confié un mandat de vente à une agence immobilière et, en relisant le contrat, plusieurs points m'inquiètent (durée du mandat, exclusivité, modalités de résiliation, montant des frais et facturation d'options).

Mes questions concrètes :

Quels éléments doit impérativement comporter un mandat de vente pour être valable et protéger le vendeur ?

Si le mandat est exclusif mais que je découvre que l'agence n'a pas respecté certaines obligations commerciales (ex. : publicité minimale, tenue d'un fichier d'acquéreurs), ai-je des recours pour l'annuler sans pénalité ?

Quel est le délai raisonnable pour exiger des actions commerciales effectives de la part d'une agence avant de considérer la résiliation pour manquement ?

Je ne cherche pas de conseil juridique formel (je contacterai un avocat si besoin), mais des retours d'expérience et des précautions pratiques à prendre (lettres recommandées, preuves à conserver, exemples de clauses à ajouter ou à modifier).

J'ai fait appel à une autre agence aussi comme l'autre n'avancait pas pour un mandat de vente. J'espère que ça ne pose pas un problème non plus

Edit modération : suppression d'un lien publicitaire.

Par yapasdequoi

Bonjour

Si vous avez signé un mandat exclusif, l'autre agence ne pourra rien faire. Et si elle trouvait un acquéreur la 1ère agence réclamera sa commission.

Vous prenez le risque de payer des dommages et intérêts pour votre manquement au contrat...

Lisez bien le texte et surtout la clause de résiliation. Inutile de chercher des poux, l'exclusivité initiale est en général de 3 mois. Ce n'est pas si long.

Posez vous la question fondamentale : le prix est-il surévalué ? Si oui cette agence ou une autre laissera "pourrir" et réagira uniquement si vous devenez raisonnable.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le vendeur est protégé par l'article 78 du décret du 20 juillet 1972.

Lorsqu'un mandat exclusif a été conclu depuis au moins trois mois, il peut être dénoncé à tout moment avec un préavis de quinze jours. C'est à faire par lettre recommandée avec avis de réception. Il n'est pas besoin de justifier de manquements. Il est facile de se libérer d'un mandat exclusif.

Si la nouvelle agence ne se révèle pas plus efficace que la première, c'est peut-être que le prix de vente est trop élevé.
Avez-vous des visites ?