



MANDAT DE VENTE A DENONCER AVANT DELAI LEGAL DE 3 MOIS

Par **heleva**, le **24/05/2009** à **16:36**

Bonjour,

Divorcée, mon ex-mari et moi avons signé, il y aura 2 mois le 6 juin, un mandat de vente sans exclusivité pour une maison en indivision. Je ne souhaite plus vendre ce bien mais racheter les parts de mon ex-mari. Est-il possible de dénoncer le mandat avant le délai légal de 3 mois et si l'agence trouve un acquéreur serai-je contrainte de vendre. Il y a un autre problème, une autre agence, qui n'a pas de mandat de vente, pourrait vendre le bien plus cher que dans celle-citée précédemment et mon mari en est informé. Peut-il refuser ma proposition de rachat au prix de la première agence ?

Merci pour votre réponse

Par **ardendu56**, le **24/05/2009** à **19:22**

heleva, bonjour

Vous devez relire le contrat; ils se ressemblent mais contiennent des clauses.

Logiquement mais à vous de vérifier, vous pouvez, **après les 3 mois probablement irrévocables**, résilier à tout moment moyennant un préavis de 15 jours. Vous avez la faculté d'informer l'agent immobilier de sa décision de ne pas poursuivre le mandat au-delà. Le délai de préavis commencera à courir audit terme de la période initiale de trois mois.

Toujours, à vérifier : Vous ne pouvez contracter avant 12 mois (18 mois ? relisez bien le contrat) d'éventuels acquéreurs à compter de la date de mise en relation de ceux-ci avec votre bien.

Lorsque le mandat n'est pas exclusif, il peut être révoqué unilatéralement, mais l'abus du droit de révocation est susceptible de donner lieu à des dommages et intérêts (Cour de cassation, 1e chambre civ., 14 mars 1984)

Si le mandat est révoqué avant le terme de l'exclusivité, alors que l'opération confiée était en voie de réalisation, l'intermédiaire est en droit d'exiger une indemnisation égale au montant de la commission à laquelle il aurait pu prétendre au cas de conclusion de l'opération (Cour d'appel Paris, 25e chambre, 17 avril 1976)

Mais si l'agence trouve un client au prix du mandat et lui fait signer un compromis au prix, vous êtes obligé de venir contre signer et donc de vendre votre bien.

Si vous ne voulez plus vendre vous risquez d'une part d'être accusé de refus de vente par l'acheteur et donc de devoir payer des dommages et intérêts à celui-ci.

Le mandat de vente, même simple, est un contrat dont les modalités (prix, durée...) sont en principe librement fixées par les parties.

Vous êtes tenu de respecter à la lettre les énonciations qu'il stipule, et notamment les conditions de résiliation.

Si le mandat expire dans 3 mois, vous êtes en principe tenu de le maintenir jusqu'à son terme. Faute de quoi vous pourriez être contraint, en justice, de tenir votre engagement.

Ce n'est qu'à l'expiration du mandat, au bout d'un an, que vous pourrez le résilier, toujours en respectant les termes du mandat. Généralement vous avez un préavis à donner. En d'autres termes, votre courrier de résiliation par LRAR doit parvenir dans ce délai.

Pour résilier de façon anticipée, il faut que l'agence immobilière y consente, elle n'est pas obligée de l'accepter.

Vous êtes déjà certain de ne pas vouloir poursuivre le mandat, envoyez dès maintenant ce courrier, ce sera une bonne chose de faite. Ainsi, vous êtes sûr que le contrat ne va pas être reconduit. Par ailleurs, l'agence, alertée par votre désir de rompre le lien contractuel, pourra éventuellement accepter d'y mettre un terme dès réception de votre courrier, si elle l'accepte. Demandez-lui, alors, de vous signifier par écrit cet accord.

"Il y a un autre problème, une autre agence, qui n'a pas de mandat de vente, pourrait vendre le bien plus cher que dans celle-ci précédemment et mon mari en est informé."

L'agence avec qui vous avez un contrat peut demander des dommages et intérêts si le bien est vendu même par une autre agence, dans les 3 mois.

"Peut-il refuser ma proposition de rachat au prix de la première agence ?"

Oui, il peut refuser, c'est entre vous.

Bien à vous.

Par **Stamen**, le **16/06/2013** à **15:44**

Bonjour

Je suis agent immobilier, j'ai signé un mandat exclusif partagé avec un client marié sous le régime universel.

Son épouse n'a pas signé.

Le mandat a été signé le 23/03/2013

J'ai fait l'expertise du bien et je viens d'apprendre que le vendeur a vendu son bien, en indiquant à l'acquéreur une clause suspensive de réaliser la vente dans 1 an.

Quelle recours ai-je???

Il a profité de nos publicités pour vendre son bien et ne nous a pas informés

Merci pour vos réponses

Par **justice974**, le **01/09/2014** à **19:51**

Le mandant peut résilier à tout moment, même avant le délai de 03 mois si il décide de ne plus vendre son bien. Il le fait par lettre recommandée avec A/R. Il ne devra rien à l'agence sauf si l'agence trouve un client au prix avant réception du courrier. Encore faut-il le prouver. Dans ce cas l'agence peut demander sa commission. Voir " cour de cassation, 30 mai 2006, num 04-18972."

Pour le délai de 12 mois ça concerne l'interdiction de vendre à un client présenté par l'agence, ce qui est tout à fait normal. Pendant une période de 12 mois suivant la date de résiliation, ne pas vendre le bien à une personne présentée par l'agence. A l'issue oui. Et à tte autre personne oui à tt moment à l'issue de la résiliation.

Par **zigo1**, le **25/11/2014** à **10:47**

peut on inclure le preavis de 15 jours dans les 3 mois du contrat exclusif

Par **COSTE**, le **17/04/2015** à **09:14**

Je ne désire plus vendre ma maison, j'ai signée il y a 3 semaines un mandat sans exclusivité pour une durée de 1 an avec dénoncé dans un délai de 3 mois avec préavis de 15 jours.
Merci de votre réponse.

Par **domat**, le **17/04/2015** à **10:18**

bjr,
je comprends que vous devez attendre 3 mois pour dénoncer le mandat et la dénonciation doit se faire avec un préavis de 15 jours.
donc pendant 3 mois, l'agence peut appliquer le mandat.
cdt

Par **janus2fr**, le **17/04/2015** à **10:51**

Bonjour,
Non, si COSTE ne veut plus vendre, il peut résilier le mandat, même pendant les 3 premiers mois. Il n'a même pas, dans ce cas, de préavis à respecter. Le mandat devient sans effet dès que l'agence est prévenue que le vendeur ne vend plus.