



Mandat exclusif vente maison indivision

Par Abondance

Bonjour,

Suite au Dc de ma mère fin Juin mon frère et moi avons signé un Mandat exclusif auprès d'une agence immobilière mi Septembre.

Je vis et j'exerce en libéral dans la maison familiale. L'entente avec mon frère n'est pas bonne.

Je voudrais donc savoir si je peux résilier le mandat après la période de 3 mois d'irrévocabilité, sans l'accord de mon frère qui lui souhaite continuer.

Quelles en seraient les conséquences ?

En vous remerciant,

Cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pourrez révoquer ce mandat. L'agence cessera alors de chercher un acheteur.

Si votre occupation de la maison empêche votre frère d'en profiter librement (de tout ou partie du bien), il pourra vous réclamer une indemnité d'occupation fondée sur la valeur locative du bien, rétroactive à partir du début de l'occupation. Il peut remonter sur cinq ans au maximum.

Je suppose que vous privatisez au moins la partie du logement consacrée à votre activité professionnelle si vous y recevez des clients.

Si votre frère veut à toute force sortir de l'indivision, il peut demander un partage judiciaire. S'il y a assez de biens pour faire des lots, le juge attribuera à chacun sa part par tirage au sort.

Sinon il ordonnera la vente de la maison aux enchères judiciaires pour que le prix de vente soit réparti entre vous. Vous pourrez participer aux enchères pour tenter de racheter la maison. Le prix est généralement très inférieur au marché, ce qui peut en faire une bonne occasion pour un acheteur. Mais bien sûr il y a un aléa lié aux enchères.

Par kang74

Bonjour

Vous n'êtes pas obligé de vouloir vendre .

Mais votre frère pourrait se renseigner sur ses droits et s'apercevoir que vous devez une indemnité d'occupation depuis le décès du dernier parent pour profiter seul d'un bien commun .

C'est de droit et il peut remonter sur 5 ans ...

Par AGeorges

Bonjour Abondance,

N'ayant pas vu de réponse à votre question dans les interventions précédentes, voici mon avis.

Dans le principe, un mandat doit être signé par tous les indivisaires pour être valide. Vous avez signé, ce qui vous engage pour la période d'irrévocabilité, mais si vous manifestez votre volonté de ne pas poursuivre après (LRAR), cela veut dire que votre accord n'est plus acquis.

Certains vont dire que l'agence ne peut plus poursuivre, d'autres qu'elle peut. Pour ma part, je pense qu'elle peut, puisque la loi dit qu'UN seul coindivisaire peut mettre le bien commun en vente (loi ou jurisprudence).

MAIS, gros bémol, si vous avez notifié votre désaccord à l'agence, elle saura qu'au moins un des indivisaires sera opposé à toute vente ou compromis. L'absence de votre accord implique que le mandat ne vous est pas opposable, et si votre désaccord persiste, l'agence ne pourra pas vendre.

Elle n'a donc, cette agence, aucun intérêt à poursuivre si, finalement elle ne peut pas conclure (et donc toucher sa commission).

Par ailleurs, si vous entreprenez une démarche de vente de votre côté, d'abord la loi vous y autorise, et ensuite, l'agence ne pourra rien faire contre vous puisque vous avez rompu le mandat de vente exclusif pour vous-même.

Par contre, si vous-même et l'agence arrivez tous les deux avec un acheteur différent, il faudra l'accord de tous les indivisaires pour signer la promesse de vente. Si les autres indivisaires n'ont pas apprécié votre action en solo, ils ne signeront pas et vous serez dans la même situation que l'agence par rapport à vous : signature du compromis impossible. Situation bloquée.

Visiblement, puisque, dans un premier temps, vous avez signé un mandat exclusif, c'est que partir de cette maison ne vous gêne pas particulièrement. Votre frère ayant aussi à perdre si la maison est sous-valorisée, il pourrait bien changer d'avis si vous lui présentez un acheteur disposé à payer sensiblement plus que ce que demande l'agence. Et comme rien ne vous empêche de lancer cette recherche (après votre LRAR de résiliation du mandat exclusif), je ne vois rien qui vous retienne.

Par Abondance

Bonjour AGeorges

Merci infiniment pour votre réponse.

Je vous suis donc très reconnaissante pour votre avis clair et concis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Isadore vous a très exactement répondu. Passé le délai de trois mois, vous pouvez résilier seule le mandat donné à l'agence immobilière avec un préavis de quinze jours (article 78 du décret 72-678 du 20 juillet 1972). Certes, votre frère n'étant pas tenu de rester dans l'indivision, il peut provoquer la vente de la maison mais, à cette fin il doit obtenir votre accord ou, à défaut, une décision de justice. Cela vous laisse quelque temps. Comme déjà dit, vous êtes redevable d'une indemnité d'occupation pour tout le temps où vous aurez occupé la maison.

Notez aussi que, même si l'agent immobilier détient un mandat, qui n'est qu'un mandant d'entremise et non réellement un mandat de vente, il ne peut vous contraindre à vendre. Toutefois si vous mettez obstacle à la vente avec un candidat acheteur qu'il vous aura présenté, vous lui serez redevable d'une indemnité pour inexécution du contrat.