



Contrat de vente exclusive, plusieurs héritiers et 1 signature

Par Willy44

Bonsoir.

Alors, concrètement, mes parents sont décédé dernièrement et nous laissent une maison (Nous sommes 3 héritiers) Mon frère à signé seul un contrat de vente d'exclusivité avec une agence immobilière et je trouve pas efficace cette solution de vente. (En 4 mois une visite)

J'aimerais changer pour une autre solution de vente sans agence ou sans contrat d'exclusivité.

Voici ma question. Comme je n'ai pas signé avec mon frère le contrat d'exclusivité avec l'agence, puis-je mettre la maison en vente dans une autre agence ou de particulier à particulier ?

Merci d'avance de vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le mandat signé par votre frère est nul, de même que si vous signez seul avec une autre agence. Un mandat de vente doit être signé directement ou par procuration par TOUS les vendeurs.

Vous pouvez éventuellement publier des annonces.

Si le canal de vente par cette agence vous parait inefficace c'est parce que (et/ou):

- le prix est trop élevé
- l'agence ne se fatigue pas puisqu'elle ne touchera rien sans mandat de tous les héritiers.

Par Willy44

Merci de votre retour très rapide.

J'ai cru lire que pour mettre l'annonce avec une agence, un seul signature suffisait. Bien sûr que pour la vente tout les héritiers doivent signés.

Nous avons baissé de 10000?. Prix net vendeur 210000?

Donc si je vous ai bien compris,sans procuration ou sans 3 signature, le mandataire de l'agence ne gagne rien ? Pourquoi met-il la maison dans son catalogue alors, bizarre.

Par Isadore

Bonjour,

Donc si je vous ai bien compris,sans procuration ou sans 3 signature, le mandataire de l'agence ne gagne rien ?

Il ne gagne pas "rien", c'est juste que seul votre frère est engagé si l'agent vous trouve un acquéreur. L'agent pourra tenter de faire payer votre frère, sans garantie d'avoir gain de cause.

Par Willy44

L'agent pourra tenter de faire payer votre frère, sans garantie d'avoir gain de cause.

Il prendra sa commission qui doit être inscrit dans le contrat? Donc nous payons tout les 3 ou vous parlez plutôt des indemnités si je met la maison sur un autre support ?

Merci

Par Bazille

Bonsoir,

Dire que ce mandat est nul , c est faux il engage votre frère, surtout en exclusivité.

Si ce mandant trouve un acquéreur et que vous l acceptiez il n y aura pas de problèmes. Si l acquéreur est au prix fixé, on ne peut pas refuser l offre.

Si vous le refusez, ou si vous trouvez vous même un acheteur, ça va mal se passer , car dans la clause d exclusivité, il est engagé personnellement et l agence pourrait le contraindre à verser les 5% de frais d agence.

Par Isadore

Il prendra sa commission qui doit être inscrit dans le contrat?

Oui, commission que seul votre frère s'est engagé à payer. Donc s'il y a un truc à payer, ce sera à votre frère d'y aller de sa poche.

Par Willy44

Mais sa commission est le prix net vendeur+ses frais ? Donc au final nous paierons tout les 3.

Par yapasdequoi

L'agence va travailler en priorité sur des biens pour lesquels elle a certitude d'avoir sa commission.

Concernant votre bien, elle devra engager une procédure à l'encontre du seul signataire, c'est du temps et de l'argent gaspillés.

Non, c'est le notaire qui encaisse le prix de vente et ensuite le répartit. Si désaccord, tout est bloqué.

Par Willy44

D'accord D'accord.

Bon au final beaucoup de temps perdu.

Le problème c'est que je suis à 600kms.

Complicé tout ça et hors de question de donner des procurations ou autres à la famille.

Merci à tous pour vos réponses.

Je vais me rapprocher de l'agence et/ou de mon frère pour qui m'envoie le contrat, et trouver une solution.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un agent immobilier n'a droit à sa commission que s'il détient un mandat.

Le bien à vendre étant en indivision, le mandat n'est valable que s'il est signé par tous les indivisaires. Tant qu'il n'est pas signé par tous les indivisaires, personne n'est engagé.

Votre frère ayant signé seul le mandat avec l'agence immobilière, ce mandat n'est pas valable. Dans l'hypothèse où l'agence commettrait l'imprudence de vous présenter un acheteur à qui vous décideriez de vendre, l'agence n'aurait droit à aucune rémunération. Votre frère n'aurait alors rien à verser à l'agence à moins qu'il ne se soit porté fort explicitement par écrit pour les autres indivisaires ce qui serait étonnant.

Ce qu'il faudrait faire serait de vous entendre tous les trois.

Par Bazille

Bonjour,

C est certain le mandat n est pas valable , et l indivision n est pas en cause.

Mais le mandataire du mandat exclusif peut inquiéter le signataire en fonction de l article 1998 et 1999 du CC dicit l avocat consulté il y a peu pour un cas similaire.

Il nous a fait dénoncé l exclusivité d un mandat pour la vente d une maison (3 héritiers) le mandat était inopérant(un des indivision aire est sorti de l indivision , renonciation succession, remplacement par son représentant) .

Il nous a opposé l article 1998 et 1999 duCC .

On avait un acquéreur , tous le monde était ok , mais 2 étaient engagés dans l exclusivité avec l agence , et pouvaient être mise en cause personnellement en fonction de ces 2 articles . On a suivi ses conseils.

Le compromis est lundi.

Autant faire les choses dans les règles surtout si le contrat a plus de 3 mois, c est toujours mieux qu un mauvais procès

TOUTEFOIS, PASSE UN DELAI IRREVOCABLE DE 3 mois A COMPTER DE SA SIGNATURE, IL POURRA ETRE DENONCE A TOUT MOMENT PAR CHACUNE DES PARTIES AVEC UN PREAVIS DE QUINZE JOURS, PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC DEMANDE

D'AVIS DE RECEPTION (art. 78, 2e alinéa, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972).

Il est ici précisé que la clause d'exclusivité ne pourra être dénoncée que dans les mêmes conditions qu mandat.

Par LaChaumerande

Bonjour

Je vais me rapprocher de l'agence et/ou de mon frère pour qu'il m'envoie le contrat, et trouver une solution.

Votre frère ne vous enverra rien du tout, les mandats se signent soit en agence soit électroniquement avec code envoyé par sms.

Ce que je redoute pour vous c'est que le mandat ne coure qu'à compter du jour de votre signature alors que votre frère s'est engagé il y a plusieurs mois. Ce qui rallongerait vos obligations envers l'agence.

À confirmer par les experts du forum.

Le problème c'est que je suis à 600 km.

Complicé tout ça et hors de question de donner des procurations ou autres à la famille.

La distance n'est pas un problème, l'agence est mandatée et touchera sa commission parce qu'elle agit à votre place.

Quant aux procurations, nécessaires pour la signature du compromis et de l'acte authentique, même schéma. Signature électronique sécurisée. C'est le clerc de notaire qui signera à votre place.

[Retour d'expérience : j'ai vendu il y a peu d'années des biens démembrés et en indivision pour des biens à 3 heures de route de chez moi, les autres indivisaires habitant encore plus loin

Nous avons tous, que ce soient les pleins propriétaires, les nus propriétaires et les usufruitiers, signé les mandats de vente. L'agence a fait plus que correctement son travail. Quand il y a eu à négocier le prix, elle nous envoyait à tous (5 vendeurs) un courriel.

Nous nous concertions et répondions d'une seule voix.

Nous avons même eu au moins 2 rencontres en visio.

C'était une indivision en parfaite harmonie... ce qui ne semble pas être le cas pour vous]

Par Bazille

Bonjour laChaumerande.

Nous aussi, on est pas sur place, les mandats signés électroniquement, procurations au notaire .

L idéal c'était que le frère dénonce l exclusivité , c est le plus embêtant .Il'a l air de dire que le contrat a un certain temps, 15 j devrait suffire comme délais.

ils signent ensemble un contrat de vente normal avec une ou 2 agences.

De toute façon , une agence traitera systématiquement avec tous les signataires , et fera qu en ayant l accord de tous.

Par yapasdequoi

Sans passer par agence, il y a aussi le notaire à qui les héritiers peuvent donner mandat pour cette vente.

Mais là encore, ils doivent être tous d'accord.

Par Willy44

Bonjour et merci à tous.

Alors, concernant mon frère et ma sœur, tout va bien entre nous 3. Il y a de la communication entre moi et mon frère, il est le plus proche et s'occupe beaucoup des démarches administratives (notaire, banque, agence immobilière). Pour ma sœur elle est sous tutelle, donc pas beaucoup de contact et je ne sais pas si elle a été contactée pour donner son accord pour travailler avec cette agence.

Donc si je comprend bien, comme la maison est en vente depuis plus de 3 mois, je peux (par LR) me retirer de l'indivision.

Moi ce que je souhaite, c'est passé par un autre organisme.

Nous devons donc tout les 3 ou juste mon frère envoyé un LR pour arrêter le contrat avec cette agence ?

Pensez vous que ne pas donner d'exclusivité est plus judicieux ?

J'aimerais mettre la maison en vente dans une agence en Angleterre (la maison est dans la somme (80) à 1h45 du ferry (Calais).

Est'il possible et/ou compliqué de travailler avec des agences étrangères ? (Angleterre, pays bas, Luxembourg...)

Merci de vos retour et bon week-end.

Par Willy44

Petite question concernant le notaire.

Depuis le décès de mon papa, (novembre 2023), tout à traîner avec l'étude notarial (perte de documents entre eux et le tribunal administratif) (moi et mon frère sommes devenus tuteur de notre maman) maman était en fin de vie (grave maladie).

Maman est décédé en août 2025, et à ce moment seulement nous avons pu mettre en vente la maison (fin août).

Concernant les comptes bancaire, depuis août 2025 nous n'avons eu aucun déblocage des comptes, ni partage entre les héritiers. Par contre l'étude prend de l'argent pour ses frais sans que nous sachions à quoi correspondent ses frais. Est ce normal ? L'agence a telle un délai à respecter pour le partage ?

C'est fatiguant depuis tout ce temps.

Merci à vous.

Par Bazille

Bonjour,

La dévolution successorale a t elle été faite

L attestation de propriété

Avez vous fait la déclaration de succession?

Le partage intervient à la fin de toutes les procédures.

Par yapasdequoi

On vous a déjà répondu que le mandat signé par un seul est nul. Votre frère peut le résilier... ou pas peu importe.

Si votre sœur est sous tutelle il faut l'accord du juge pour la vente.

Le mode de vente n'est pas imposé par la loi si vous êtes tous d'accord.

Je ne sais pas si une agence étrangère peut vendre un bien en France.

Le notaire ne peut rien faire sans l'accord des héritiers.

Il n'y a pas de délai pour le partage. C'est à vous de trouver un accord ou bien saisir le tribunal. Mais d'abord il faut vendre.

Le notaire prélève des frais ? Ce n'est pas son argent de poche ! Il y a forcément une raison et il en tient une comptabilité. Demandez lui des détails.

Par Bazille

De toute façon , je doute que pour un décès d août , la déclaration de succession soit faite, donc vous êtes encore loin du partage.

Par LaChaumerande

Si votre s?ur est sous tutelle il faut l'accord du juge pour la vente.

Or la mère de Willy est décédée en août et l'appartement mis en vente fin août. J'ai l'impression que les frères ont zappé une étape, celle de l'accord du juge des tutelles.

Pas étonnant que ça ne bouge pas du côté du notaire, la situation est bloquée et pas par sa faute.

Par yapasdequoi

oui, bien vu.

D'autant plus que cette "mise en vente" avec un mandat qui n'est pas valide (car sans les signatures de tous les ayants droits) risque aussi de faire long feu.

Il faudrait reprendre les étapes dans l'ordre et commencer par s'accorder sur le prix de vente, puis obtenir l'accord du juge des tutelles et ensuite un choix commun pour le (ou les) canal de vente.

Si vous manquez une étape, tout est bloqué, les frais d'entretien s'accumulent et le notaire n'y est encore une fois pour rien.

Par Willy44

Ok ok.

Je vais me renseigner pour l'accord des juges des tutelles.

Je sais que le tribunal administratif nous à donner l'accord à moi et mon frère, nous sommes les tuteurs, pour ma s?ur je ne sais pas.

Qu'est ce que la DC ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Vous êtes les tuteurs de votre soeur ? Dans ce cas le juge doit nommer un tuteur ad hoc pour traiter cette vente afin d'éviter le conflit d'intérêt. N'oubliez pas de le préciser.

Par Nihilscio

Mandat donné par un seul indivisaire

Comme déjà dit, un tel mandat ne peut prendre effet que si le signataire a reçu pouvoir des autres indivisaires ou que ceux-ci signent le mandat. Aucun pouvoir n'ayant été donné à votre frère, vous pouvez ignorer ce à quoi il s'est engagé, cela n'aura aucun effet ni sur vous ni sur votre s?ur, que le mandat soit exclusif ou non.

Si votre frère a laissé croire à l'agent immobilier qu'il était seul propriétaire, l'agent est en droit, en théorie, d'exiger de lui des dommages et intérêts pour avoir été induit en erreur. En pratique, il ne fera rien à moins qu'il ne présente un candidat sérieux à l'achat. En ce cas, il cherchera à régulariser le mandat, ce que vous ni votre s?ur ni vous n'êtes obligés d'accepter et, à défaut, il demandera un dédommagement à votre frère. Quoi qu'il en soit, ce ne sera nullement votre affaire.

Soeur sous tutelle

Votre s?ur n'étant pas en capacité de contracter, un mandat donné à un agent immobilier ne sera valable que s'il est signé du tuteur.

Un avant-contrat de vente ne sera valable qu'après autorisation du juge des tutelles.

Il faut évidemment que l'agent immobilier mandataire soit informé de la situation.

Agence étrangère

Il est possible de donner mandat à une agence anglaise. Si cette agence accepte, c'est qu'elle a fait le nécessaire pour opérer dans les règles, soit qu'elle se soit fait délivrer une carte professionnelle par la chambre de commerce, soit qu'elle agisse comme mandataire d'un agent immobilier installé en France. Quoi qu'il en soit, si elle n'est pas en règle au regard de la réglementation française, elle prend le risque de n'avoir droit à aucune rémunération. C'est elle qui prend le risque, ce n'est pas vous.

Existent aussi des agences installées en France spécialisées dans la prospection de clientèle en Angleterre.

Par LaChaumerande

En outre, il faut l'accord du juge des tutelles pour accepter la succession [url=https://www.justice.fr/sites/default/files/NReq%20autorisation%20acceptation%20simple%20succession%20majeur%20prot.pdf]https://www.justice.fr/sites/default/files/NReq%20autorisation%20acceptation%20simple%20succession%20majeur%20prot.pdf[/url]

Il faut comme le dit yapasdequoi tout reprendre étape par étape.

Et lorsqu'un majeur protégé hérite, il faut faire l'inventaire des meubles par un commissaire-priseur.

Bref, vous n'avez pas vendu avant plusieurs mois.

Par Willy44

Pardon je me suis mal exprimé.

Après le décès de mon père (2023) moi et mon frère sommes devenus tuteurs de notre mère jusqu'à son décès en 2025.

Ma sœur est sous tutelle depuis 20 ans voir plus.

Je sais que maintenant moi et mon frère n'avons plus rien avoir en "tuteurs " et que le notaire nous a bien autorisé à vendre la maison.

Par yapasdequoi

Votre rôle de tuteur de votre mère a cessé à son décès. Vous devrez fournir au juge un dernier rapport, mais vous n'avez plus aucune autre action à ce titre.

Par contre si vous êtes aussi tuteur de votre sœur, la vente est un peu plus compliquée.

Je confirme que pour vendre, vous ne devez pas perdre de temps car les démarches préalables sont longues.

Par Nihilscio

Je sais que le tribunal administratif nous a donné l'accord à moi et mon frère, nous sommes les tuteurs, ???

Je ne vois pas ce que vient faire le tribunal administratif dans cette affaire. La juridiction compétente est le juge des tutelles qui siège au tribunal judiciaire.

Comme dit par les autres intervenants, il faut procéder dans un certain ordre. Le mieux à même de vous indiquer comment procéder est le notaire.

Par Willy44

Quel rapport doit-on fournir au juge ?

Moi et mon frère ne sommes pas tuteur de ma sœur, c'est un Organisme sur Amiens, l'usage 80

Par Willy44

Peut-être le tribunal judiciaire, je confond les termes étant pas habitué à toutes ces démarches. Je me souviens les avoir rencontrés avec mon frère en 2024 pour que nous devenions tuteurs de notre mère.

Par LaChaumerande

Pas de panique !

Prenez contact avec le tuteur (ou la tutrice) de votre s?ur, c'est lui (ou elle) qui fera un certain nombre de démarches.

Par Willy44

Très bien.
Merci à tous et bon week-end.

Je vous tiens au courant.

Par yapasdequoi

Normalement le notaire devrait vous assister et vous indiquer la marche à suivre.
C'est quand même dans son cœur de métier d'accompagner les familles dans les successions.
Mais comme il doit rester neutre, s'il constate des désaccords entre héritiers, il restera passif.

Par Willy44

Il n'y a aucun désaccord.
Nou trouvons juste que certaines choses ne se passent pas normalement.
Par exemple mon frère leurs donne en main propres des factures divers concernant la maison, et l'étude ne paie pas les factures et nous, nous recevons des relances pour impayé avec les agios en prime.

Par yapasdequoi

Alors prenez rendez vous et expliquez clairement au notaire ces anomalies.
Si le notaire n'est pas missionné par TOUT le monde il ne fait rien. Sauf si vous donnez une procuration à votre frère pour agir à votre place.

Par Willy44

On les contact environ tout les 15 jours.
Toujours la claire jamais le notaire. Quand on demande pourquoi est-ce si long, pour eux la procédure est normal. Tout est à jours.
Complicé quand même.

Par Bazille

Willy
Vous avez mélangé 2 sujets,
Le contrat exclusif, on vous a expliqué.
Le notaire trop lent à votre avis et inactif.
Votre mère, est décédé il y a 4 mois, c est normal que ce soit lent. Le notaire est en train de faire la succession de votre mère, c est long.
Vous devez déposer , la déclaration de succession dans les 6 mois du décès.
Normalement les factures de la maison, incombent les héritiers.
Un de vous pourrait gérer tout cela , vous pouvez soit les partager au fur et à mesure , soit celui qui fait l avance les donnera au notaire .
Le notaire va sûrement garder les liquidités pour payer les frais de succession .

Par LaChaumerande

J'ai un doute, peut-être infondé : le notaire est-il au courant que la sœur de Willy44 est sous tutelle ?

Par CLipper

Bonsoir Willy,

La maison appartenait à unisueusement à votre père ?

Quoi qu'il en soit depuis le décès du 2ème parent, la maison doit être en indivision quote part 1/3 chacun.

Qui dit indivision dit tout doit être décidé avec l'accord des 3.

Mandat à une agence pour la mise en vente: signé par les 3

Compromis de vente: signé par les 3 vendeurs

Acte notarié de vente idem.

Votre sœur sous tutelle ne doit plus avoir le droit de signer certains documents donc faut passer par le tuteur qui passe par le juge de la protection des majeurs.

(pour le mandat de vente, par rapport au mandant sous tutelle, ça peut être une " tolérance" le tuteur voudra peut-être le signer sans passer par le juge, faut voir ..)

Les agences françaises de certains voisins de France prises par les étrangers publient ou ont des contacts à l'étranger pour publier leur offre et par internet aussi très facile de toucher un public étranger, certaines agences ont leurs annonces traduites en plusieurs langues).

Lors de l'ouverture d'un dossier de succession chez un notaire, le notaire ouvre un compte chez lui au nom de la succession (une sorte de sous compte) afin que les liquidités sur compte bancaire du défunt soit versé sur le compte de la succession chez le notaire.

Au fur et à mesure que le notaire fait quelque chose de payant , je veux dire quelque travail qu'il facture, exemple interrogation tel fichier coûte x euros, et bien il débite la somme de x euros de sur le compte de la succession.

Ajout mince j'avais pas vu qu'il y avait une page 2 !

Je répondais au Willy de la page 1.

Je laisse

Bonne soirée