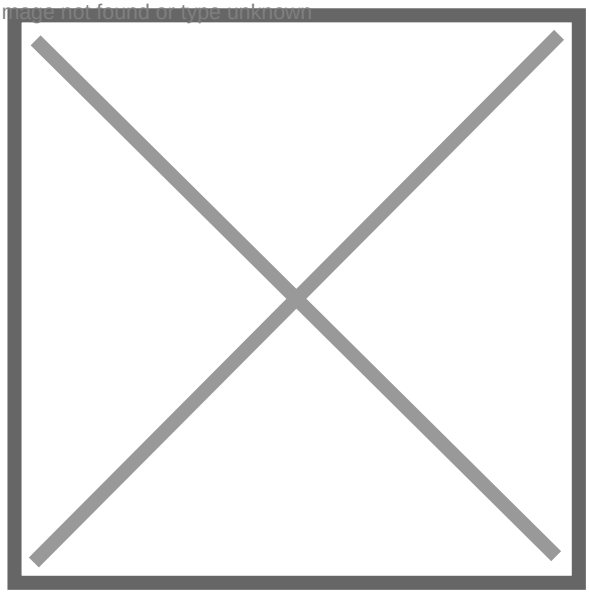
Image not found or type unknown



Maison à vendre par un notaire - modification prix de vente

Par **titonguette**, le **11/09/2013** à **23:24**

Bonsoir,
je suis allée visiter une maison la semaine dernière qui était mise en vente par un notaire à 130 000 euros.
Très intéressée par ce bien, je m'empresse de faire une proposition à 125 000 euros que je met sur papier .
Le lendemain, le notaire me rappelle en me disant que ma proposition a été refusée mais, qu'en plus, le prix a été modifié, passant de 130 à 170 000 euros. Il m'explique que la propriétaire vient de lui annoncer que la maison était mise en vente dans une agence à 170 et qu'elle ne baisserait, de ce fait, pas le prix.
je suis outrée - comment peut on modifier un prix à ce point ? Le notaire pour la mettre en annonce à ce prix là a t'il eu besoin de l'accord signé de la propriétaire?
à priori l'agence a l'exclusivité depuis avril.
j'ai besoin de quelques explications car je trouve tout de même pas très convenable de la part de la propriétaire d'agir comme cela.
La notaire a rédigé une nouvelle annonce au nouveau prix et moi je garde en souvenir tous les papiers à entête de l'office notariale de cette publication au prix de 130 000 euros avec beaucoup d'amerture.
Je suis consciente que le notaire ne suit que les directives de la propriétaire mais au final l'annonce est mensongère entre guillemets de part les changements du vendeur. Pour moi, un prix chez un professionnel de l'immobilier ne pouvait être que revu à la baisse et non le contraire.
vu que j'ai les informations de cette maison avec l'ancien prix sur papier et ce d'un notaire ne puis je pas exiger d'avoir la maison à 130 prix affiché sur l'annonce en ma possesion.
Je ne pense pas pouvoir faire quoique ce soit mais je souhaite avoir votre avis pour ne pas passé à côté

merci d'avance.

Par **aliren27**, le **12/09/2013** à **07:15**

bonjour,
en quoi l'annonce est mensongère ???? Elle a été dans un premier temps mis en vente a 130 000 euros, vous avez proposé 125 000 et elle vous est passée sous le nez.
Le propriétaire l'a depuis fait estimée par une agence et elle a revu son prix a la hausse (cela est legal l'immoblier fluctue....) et maintenant le notaire s'aligne sur ordre du propriétaire sur le nouveau prix.
Il n'y a la rien a redire.
Il y aurait eu "faute" si le prix affiché (130 000)n'avait pas été accepté et qu'en réalité on vous aurait demandé 170 000.
Mais la, rien d'illégal et aucun mensonge.... Si vous vouliez cette maison il fallait proposé au prix du mandat, et la le propriétaire ne pouvait plus faire marche arrière et demander plus.
Mais ce n'est pas le cas.

Cordialement

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **08:05**

[citation]à priori l'agence a l'exclusivité depuis avril. [/citation]
Bonjour,
Là, il y a un problème !
Si la maison est en vente avec mandat exclusif en agence depuis avril, comment le notaire a pu vous la proposer en septembre ???
Soit il y a un malentendu, soit ce notaire n'est pas très honnête (ce qui m'étonnerait tout de même pour un officier public)...

Par **aliren27**, le **12/09/2013** à **08:50**

Bonjour,

[citation]Si la maison est en vente avec mandat exclusif en agence depuis avril, comment le notaire a pu vous la proposer en septembre ???[/citation]

Tout simplement parceque la plupart des mandats sont consentis avec exclusivité pour une durée irrévocable et d'usage de trois mois.

donc, en Septembre, le notaire peut la proposer en toute légalité.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **08:56**

Vous êtes devin aliren 27 ?
On nous dit "l'agence a l'exclusivité depuis avril", personnellement, et en bon français, je comprends qu'elle l'a toujours !
Si le mandat exclusif a été résilié au bout des 3 mois, il aurait été écrit " l'agence a eu l'exclusivité depuis avril et pour 3 mois seulement".

Par **aliren27**, le **12/09/2013** à **09:46**

Bonjour,
pas besoin d'être devin dans ce cas la.....
Il se peut que titonguette ne sache pas qu'une agence qui a l'exclusivité ne l'a que pour un temps limité.....
D'autre part il arrive que "exclusivité" soit encore mentionné en vitrine alors que l'agence ne l'a plus. Mais c'est un autre problème.

Attendons confirmation car un notaire ne "s'amuserait" pas a cela si l'exclusivité est valide.

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **10:39**

[citation]Il se peut que titonguette ne sache pas qu'une agence qui a l'exclusivité ne l'a que pour un temps limité..... [/citation]
Ce qui n'est pas exactement le cas !
Un mandat exclusif est conclu pour une durée irrévocable de 3 mois, mais après cette période, il se reconduit tacitement pour un an. Il faut donc une action volontaire du mandant pour le résilier.

Par **aliren27**, le **12/09/2013** à **10:45**

[citation]Un mandat exclusif est conclu pour une durée irrévocable de 3 mois, mais après cette période, il se reconduit tacitement pour un an.[/citation]

Vrai pour la tacite reconduction, Faux pour l'exclusivité.

A l'issue de cette période d'exclusivité, le mandat se renouvelle par tacite reconduction(**sans exclusivité**) pour une durée ne pouvant excéder un an. Au terme des trois mois ou à la fin de la durée indiquée, vous pouvez mettre un terme au mandat en adressant, au moins quinze jours avant la fin du mandat, votre résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Au cours de la tacite reconduction, la résiliation est aussi possible et à tout moment, mais en respectant également un préavis de quinze jours.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **11:03**

[citation]Faux pour l'exclusivité. [/citation]
Je ne crois pas...
La reconduction tacite se fait aussi en exclusivité.

Voir le décret 72-678 :
[citation]Article 78 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 - art. 45 JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conçue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause est mentionnée en caractères très apparents.

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas lorsque le mandat est donné en vue de :

1° La vente d'immeuble par lots ;

2° La souscription ou la première cession d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

3° La location, par fractions, de tout ou partie des locaux à usage commercial dépendant d'un même ensemble commercial.

Dans les trois cas prévus au précédent alinéa, le mandat doit néanmoins préciser les cas et conditions dans lesquels il peut être dénoncé avant sa complète exécution lorsque l'opération porte en totalité sur un immeuble déjà achevé.[/citation]

Ce décret ne dit pas qu'il y a modification du mandat après la reconduction. Simplement que passé les 3 mois, il peut être résilié !

Par **aliren27**, le **12/09/2013** à **11:37**

pourtant.....
Philippe PREVEL, administrateur de la FNAIM précise : "Au-delà de trois mois, s'il est reconduit, le mandat avec clause d'exclusivité se transforme en mandat simple pour une

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

durée maximale d'un an".

Qui croire ???

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **11:38**

Personnellement, je préfère me fier aux décrets...

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **11:42**

Partout où je regarde, je ne vois pas cela...

Par exemple un article de la Tribune :

[citation]Le mandat exclusif

Avec un mandat exclusif, la vente est confiée à un seul agent immobilier. Ce type d'accord lui permet ainsi de vendre le bien pendant une période déterminée, généralement de 3 mois renouvelables. Comme pour le mandat simple, le contrat peut être dénoncé avec un préavis de 15 jours. A une différence près. Le mandat exclusif est irrévocable durant les trois premiers mois et passé ce délai, en cas de dénonciation (par lettre recommandée avec avis de réception), un préavis de quinze jours doit être respecté. **Ce qui signifie que l'agent immobilier conserve son droit à l'exclusivité pendant les quinze jours qui suivent la lettre de résiliation**. Aussi, ce type d'accord « exclusif » oblige le propriétaire qui a vendu par lui-même ou par le biais d'un autre intermédiaire le bien concerné à payer une commission au mandataire du bien. Histoire de vous faire « payer » votre infidélité même si le mandat est expiré... ![/citation]

Il est bien dit que l'exclusivité persiste pendant le préavis de résiliation, or la résiliation n'étant possible qu'après la reconduction, c'est bien que le mandat s'est reconduit en exclusivité.

Par **aliren27**, le **13/09/2013** à **09:51**

Bonjour,
je viens d'avoir le service juridique de la FNAIM. D'après lui, dans le cas d'un mandat avec une clause d'exclusivité limitée dans le temps, le renouvellement du mandat se fait sans l'exclusivité. Il semblerait que ce cas de figure soit "traité" comme un contrat de bail avec caution irrévocable limitée dans le temps. Une fois la période d'irrévocabilité passée, le mandat comme le bail se poursuit simplement par tacite reconduction sans clause ou sans garant.

J'ai posé la question a deux avocats qui travaillent avec nous. Ils m'ont promis une réponse pour la fin du mois.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je vous tiens au courant.

Cordialement

Par **Lag0**, le **13/09/2013** à **13:01**

[citation]D'après lui, dans le cas d'un mandat avec une clause d'exclusivité limitée dans le temps, [/citation]
Bonjour,
La question n'est pas là !
Si la clause est limitée dans le temps par le mandat lui-même, il est bien évident que, passé le temps prévu, la clause ne s'applique plus.
Nous parlions de mandat exclusif, donc avec une clause d'exclusivité non limitée dans le temps par le mandat.

Par **aliren27**, le **13/09/2013** à **15:57**

Je vous signale lag0 j'ai toujours parlé de clause d'exclusivité irrévocable de 3 mois dans un mandat.....que c'est vous qui parlez de mandat d'exclusivité.....
D'autre part, avoir l'exclusivité d'une vente ne veut pas dire obligatoirement avoir un mandat d'exclusivité...

donc attendons de savoir si mandat ou clause...

cordialement

Par **Lag0**, le **14/09/2013** à **11:10**

C'est pourtant bien de ça dont je parle depuis le début, d'un mandat exclusif.
Titonguette n'est pas revenue pour nous dire si l'agence en question a bien un mandat exclusif ou pas.
Mais vous, en tout cas, m'affirmez depuis le début qu'un mandat exclusif se transforme obligatoirement en mandat non exclusif passé les 3 premiers mois.
Ce qui me semble une erreur...

Par **aliren27**, le **14/09/2013** à **12:22**

[citation]Mais vous, en tout cas, m'affirmez depuis le début qu'un mandat exclusif se transforme obligatoirement en mandat non exclusif passé les 3 premiers mois. [/citation]
Faux !!!! sauf erreur de ma part, voila ce que j'ai écrit depuis le début : [fluo]mandat [s]avec une clause d'exclusivité[/s].[/fluo]... se transforme en mandat simple. J'ai toujours écrit mandat

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

avec exclusivité ou clause d'exclusivité, jamais mandat exclusif...

c'est vous qui m'opposez depuis le début le **mandat exclusif....**alors ne me faites pas "dire" ce que je n'ai pas écrit.

ou avez vu lu de ma part : mandat exclusif ??

Par **Lag0**, le **15/09/2013** à **10:59**

Bonjour,

Reprenez l'historique de nos conversations, c'est moi qui comprend des propos de départ qu'il y a mandat exclusif (ce dont nous n'avons toujours pas confirmation d'ailleurs).
Et vous me répondez que dans ce cas, après la reconduction des 3 premiers mois, le mandat n'est plus exclusif.

Il semble donc que nous parlons chacun de choses différentes.

Attendons donc de plus amples informations sur le cas précis.

Par **moisse**, le **15/09/2013** à **11:45**

Bonjour,
Je crois qu'on joue là sur les mots, mandat exclusif ou mandat avec clause d'exclusivité c'est pareil.
Et je suis bien de l'avis de Lag0, le mandat reste exclusif (ou la clause reste valable) passé la période des 3 premiers mois.
Et quoiqu'en pense le service juridique de la FNAIM en un tel cas je dénoncerai ce caractère, des fois que l'exclusivité persiste, pour éviter de dépenser des milliers d'euros si je trouve un acheteur en direct.
En matière juridique, tout ce qui est sous-entendu est souvent mal entendu.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés