

Dénonciation d'un mandat de vente

Par **seb**, le **31/07/2008** à **11:15**

Bonjour,

Ma mère souhaite mettre en vente sa maison de campagne. Le premier agent immobilier est venu faire une estimation qui semblait à peu près raisonnable. Ma mère lui précise qu'elle souhaite voir d'autres agences pour se faire une meilleure idée de la valeur de la maison. Or, il lui a fait signer un mandat de vente simple en lui disant que cela ne l'engageait en rien. Il ne lui a donc pas dit que s'il trouve un acheteur au prix, elle était dans l'obligation de vendre.

Le problème est que les autres agences ont fait une meilleur estimation et que la première agence a trouvé un acheteur et nous dit sommes contraints de vendre.

Nous cherchons donc à dénoncer le mandat.

Contexte : Elle a contacter l'agent qui s'est rendu au domicile à vendre. Cela s'est passé le 23 juillet 2008.

Ce que je pense être en notre faveur : Le mandat n'a été signé qu'en un seul exemplaire sur place. L'agent l'a donc ramané à l'agence (il lui manquait un numéro et un tampon). Le second exemplaire (que ma mère n'a pas signé) a été soit disant envoyé à son domicile principal. Je dis "soit disant" car nous sommes le 30 et elle ne l'a toujours pas reçu.

Est-ce suffisant pour dire que cela n'a pas été fait selon la loi et que nous souhaitons renoncer au mandat ?

Merci infiniment de vos retour
Seb

Par **Camille**, le **31/07/2008** à **13:45**

Bonjour,

Mis à part le fait que sa démarche peut probablement s'apparenter à du démarchage à domicile (mais à prendre avec des "pincettes" : il est venu à domicile à la demande votre mère et pas de sa propre initiative, preuve que le contrat a été signé sur place et pas à l'agence, etc. etc. etc.)

[quote="seb":3keutipr]

Le problème est que les autres agences ont fait une meilleur estimation
[/quote:3keutipr]

ce qui ne veut pas du tout dire qu'elles s'engagent à trouver un acheteur au prix de leur estimation... Donc, se méfier aussi...

de même que...

[quote="seb":3keutipr]

Il ne lui a donc pas dit que s'il trouve un acheteur au prix, elle était dans l'obligation de vendre. la première agence a trouvé un acheteur et nous dit sommes contraints de vendre.

[/quote:3keutipr]

Oui, [u:3keutipr]à condition que l'acheteur accepte le prix sans réserve et sans condition[/u:3keutipr], ce qui m'étonnerait un peu...

Et puis, votre mère n'a peut-être pas encore dit à l'agent et au vendeur que la maison est en terrain inondable, ou dans un couloir d'avalanche, ou qu'il y a un cadavre enterré dans la cave, ou qu'il est prévu de construire une centrale nucléaire juste à côté, bref un motif qui ferait que le vendeur ne tienne plus trop à acheter...

:))

Image not found or type unknown

Par **seb**, le **31/07/2008** à **14:17**

Ce que je pense être en notre faveur : Le mandat n'a été signé qu'en un seul exemplaire sur place. L'agent l'a donc ramené à l'agence (il lui manquait un numéro et un tampon). Le second exemplaire (que ma mère n'a pas signé) a été soit disant envoyé à son domicile principal. Je dis "soit disant" car nous sommes le 30 et elle ne l'a toujours pas reçu.

Est-ce suffisant pour dire que cela n'a pas été fait selon la loi et que nous souhaitons renoncer au mandat ?

Bonjour Camille et merci beaucoup de votre retour.

Néanmoins, pourriez-vous me dire ce que vous pensez de notre possibilité d'annuler le mandat en fonction de la manière dont l'agent a procédé car il ne semble pas avoir respecté la procédure (nous sommes le 31 et ma mère n'a toujours pas reçu la copie du mandat).

De plus, sous-entendiez vous quelque chose quand vous dites qu'une centrale peut être construite à coté de la maison (dire ça aux acheteurs pour les faire fuire?)

Merci encore,
Seb

Par **Camille**, le **31/07/2008** à **15:24**

Bonjour,

Déjà, vous pouvez mettre sous le nez du vendeur ceci...

[http://www.dgccrf.bercy.gouv.fr/documen ... micile.htm](http://www.dgccrf.bercy.gouv.fr/documen...micile.htm)

ou cela

[http://www.minefi.gouv.fr/paca/minefi_r ... che33.html](http://www.minefi.gouv.fr/paca/minefi_r...che33.html)

en surlignant utilement...

[quote:28c2p1d8]

Le contrat doit avoir été signé :

- au domicile du consommateur, [b:28c2p1d8]même si celui-ci a demandé au démarcheur de se déplacer[/b:28c2p1d8],

Dispositions essentielles de protection

1. [b:28c2p1d8]un délai de réflexion de 7 jours [/b:28c2p1d8]

2. la remise [b:28c2p1d8]obligatoire[/b:28c2p1d8] d'un contrat

Le contrat doit comprendre un [b:28c2p1d8]bordereau de rétractation[/b:28c2p1d8].

Tous les exemplaires doivent être [b:28c2p1d8]signés et datés par le client[/b:28c2p1d8]

[/quote:28c2p1d8]

et en évitant de surligner...

[quote:28c2p1d8]

Attention, si par manque de vigilance, le consommateur [b:28c2p1d8]signe un document déjà daté, non daté, ou à fortiori antidaté, [/b:28c2p1d8] il risque de perdre sa possibilité d'annuler dans les 7 jours. [/quote:28c2p1d8]

Et là, c'est des renseignements de première main, c'est de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, dépendant du ministère des finances et de l'industrie.

Pour le reste, si j'ai tout bien compris, le "client" n'a pas encore visité et n'en est donc pas à avoir fait une offre ferme.

Votre agent n'a qu'un "prospect intéressé", nuance.

Normalement, un vendeur a plus ou moins tendance à dissimuler les défauts et à monter les bons côtés en épingle... mais bon, dans certains cas particuliers... l'honnêteté foncière de votre mère peut l'amener à dévoiler certaines particularités non apparentes, je ne sais pas moi... faut bien faire attention à ce qu'on dit, les clients sont si vite découragés...

Si une centrale type Tricastin n'est pas crédible, on peut peut-être parler d'un projet de ligne TGV ou d'usine de retraitement des ordures ménagères ou des remontées fréquentes d'humidité dans la cave à cause de la rivière pas loin, ou des sangliers qui défoncent régulièrement la clôture la nuit et viennent piétiner les plates-bandes jusque sous les fenêtres... sans parler des serpents... il y en a plein par ici... c'est le voisin qui en fait un élevage amateur... de temps en temps, il y en a qui s'échappent... on s'est déjà plaint mais le maire s'en fout...

"Euh... dites, monsieur l'agent commercial, vous m'avez bien dit que si monsieur est d'accord sur le prix, je suis dans l'obligation de vendre et lui d'acheter, c'est bien ça ?"

:roll: :wink:

Image not found (tag:img) type unknown