

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Quel mandat de vente peut-on confier à une agence immobilière ?

Vous souhaitez vendre votre maison ou votre appartement par l'intermédiaire d'une agence immobilière ? Vous allez signer avec l'agent immobilier un contrat, appelé **mandat de vente**, dans lequel vous lui confiez la recherche d'un acheteur et la vente de votre bien.

Il existe **plusieurs types de mandat de vente**.

Selon le contrat, vous pouvez conserver la liberté de vendre vous-même votre bien et confier la vente à une ou plusieurs agences.

Nous faisons le point sur les différents mandats.

Vous pouvez choisir de signer l'un de ces 3 types de mandat de vente :

Mandat simple avec une ou plusieurs agences qui vous permet de vendre le bien vous-même

Mandat exclusif avec une agence qui est la seule à pouvoir vendre le bien

Mandat semi-exclusif avec une seule agence qui vous permet de vendre le bien vous-même

Achat ou vente d'un logement

Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

Vous pouvez confier la vente à **un ou plusieurs agents immobiliers**. Vous gardez la possibilité de vendre vous-même votre bien.

L'agent immobilier qui réalise la vente perçoit les honoraires. Vous n'avez pas à dédommager les autres agences.

Quel est le contenu du mandat simple de vente ?

Le mandat est **écrit, daté et signé**. Il est réalisé en **2 exemplaires originaux**, 1 pour le vendeur et 1 pour l'agent immobilier.

Le mandat doit obligatoirement comporter les informations suivantes :

Identité du vendeur, le **mandant**

Identité de l'agent immobilier, le **mandataire**

Objet du mandat, description du bien vendu

Prix de vente du bien

Durée du mandat

Résiliation du contrat

Rémunération de l'agent, ainsi que la mention de la partie qui en aura la charge (vendeur ou acheteur)

Conditions dans lesquelles le **mandataire est autorisé à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent**

biens, effets ou valeurs, pour l'opération objet du contrat

Numéro d'inscription au registre des mandats de l'agence (répertoire chronologique des mandats signés) sur l'exemplaire du vendeur

Moyens employés par le professionnel pour **diffuser auprès du public ses annonces commerciales**

Une clause expresse rédigée **en caractères très apparents** doit autoriser l'agent immobilier à s'engager sur

l'opération prévue. Sans cette clause, l'agent immobilier ne peut signer aucun acte en votre nom et pour votre compte en rapport avec la vente .

Attention

Une **clause pénale d'indemnisation** rédigée **en caractères très apparents** peut figurer dans le mandat.

Elle prévoit que le propriétaire indemnise l'agent immobilier s'il l'évince en vendant son bien à un acheteur qu'il lui a présenté. Cette clause s'applique même si la vente se fait après la fin du mandat, pendant une période déterminée dans le mandat qui peut aller jusqu'à 24 mois.

L'indemnité ne peut pas être supérieure au montant des honoraires prévus au mandat.

Quelle est la durée du mandat simple de vente ?

Le mandat doit avoir une durée limitée. Le plus souvent, elle est de **3 mois irrévocables**.

Le mandat peut prévoir une **reconduction tacite**. Dans ce cas, au plus tôt 3 mois et au plus tard 1 mois avant la reconduction, l'agent immobilier vous envoie une lettre ou un courrier électronique. Il vous informe que vous avez le **droit de ne pas reconduire** le mandat. Si vous ne recevez pas ce courrier, vous pouvez mettre fin au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

À savoir

Le mandat prend fin en cas de décès du vendeur ou de l'agent immobilier. Cependant, si l'agent immobilier exerce dans une société, le mandat se poursuit.

Quand et comment résilier un mandat simple de vente ?

Vous devez attendre la fin de la durée initiale du mandat pour le résilier. Si le contrat est reconduit, vous pouvez le résilier à tout moment.

Dans les 2 cas, vous devez prévenir l'agent immobilier **15 jours à l'avance, par lettre RAR**.

Peut-on se rétracter après avoir signé un mandat simple de vente ?

Vous pouvez vous rétracter dans un délai de 14 jours **uniquement** si vous avez signé un mandat à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou en dehors de l'agence immobilière.

Le délai commence le lendemain de la signature du contrat. S'il se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Vous devez envoyer votre **rétractation par lettre RAR** à l'agent immobilier.

Vous n'avez **pas à donner d'explication**.

Attention

Si l'agent immobilier a déjà commencé à effectuer des visites avec votre accord, vous ne pouvez plus vous rétracter.

Vous confiez la vente à **un seul agent immobilier**. Vous n'avez pas la possibilité de vendre vous-même votre bien.

Vous n'avez pas à dédommager l'agent immobilier s'il ne réalise pas la vente.

Quel est le contenu du mandat exclusif de vente ?

Le mandat contient une **clause d'exclusivité** rédigée en **caractères très apparents**. Elle précise les actions que l'agent immobilier s'engage à réaliser et la manière dont il vous rend compte des actions effectuées selon une périodicité que vous définissez ensemble.

Le mandat est **écrit, daté et signé**. Il est réalisé en **2 exemplaires originaux**, 1 pour le vendeur et 1 pour l'agent immobilier.

Le mandat doit obligatoirement comporter les informations suivantes :

Identité du vendeur, le **mandant**

Identité de l'agent immobilier, le **mandataire**

Objet du mandat, description du bien vendu

Prix de vente du bien

Durée du mandat

Résiliation du contrat

Rémunération de l'agent, ainsi que la mention de la partie qui en aura la charge (vendeur ou acheteur)

Conditions dans lesquelles le **mandataire est autorisé à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent** biens, effets ou valeurs, pour l'opération objet du contrat

Numéro d'inscription au registre des mandats de l'agence (répertoire chronologique des mandats signés) sur l'exemplaire du vendeur

Moyens employés par le professionnel pour **diffuser auprès du public ses annonces commerciales**

Une clause expresse rédigée en **caractères très apparents** doit autoriser l'agent immobilier à s'engager sur l'opération prévue. Sans cette clause, l'agent immobilier ne peut signer aucun acte en votre nom et pour votre compte en rapport avec la vente.

Attention

Une **clause pénale d'indemnisation** rédigée en **caractères très apparents** peut figurer dans le mandat.

Elle prévoit que le propriétaire indemnise l'agent immobilier s'il l'évince en vendant son bien à un acheteur qu'il lui a présenté. Cette clause s'applique même si la vente se fait après la fin du mandat, pendant une période déterminée dans le mandat qui peut aller jusqu'à 24 mois.

L'indemnité ne peut pas être supérieure au montant des honoraires prévus au mandat.

Quelle est la durée du mandat exclusif de vente ?

Sa durée est de **3 mois irrévocables**. Il ne peut pas être reconduit tacitement. Si vous voulez continuer à confier la vente à l'agent immobilier, vous devez signer un nouveau contrat exclusif, simple ou semi-exclusif.

À savoir

Le mandat prend fin en cas de décès du vendeur ou de l'agent immobilier. Cependant, si l'agent immobilier exerce dans une société, le mandat se poursuit.

Quand et comment résilier un mandat exclusif de vente ?

Passé le **délai de 3 mois** après sa signature, vous pouvez mettre fin au contrat exclusif à tout moment. Vous devez prévenir l'agent immobilier 15 jours à l'avance, par lettre RAR.

Peut-on se rétracter après avoir signé un mandat exclusif de vente ?

Vous pouvez vous rétracter dans un délai de 14 jours **uniquement** si vous avez signé un mandat à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou en dehors de l'agence immobilière.

Le délai commence le lendemain de la signature du contrat. S'il se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Vous devez envoyer votre **rétractation par lettre RAR** à l'agent immobilier.

Vous n'avez **pas à donner d'explication**.

Attention

Si l'agent immobilier a déjà commencé à effectuer des visites avec votre accord, vous ne pouvez plus vous rétracter.

Vous confiez la vente de votre bien à **un seul agent immobilier**.

Vous ne pouvez pas faire appel à une autre agence mais vous conservez la **possibilité de trouver vous-même un acheteur**.

Quel est le contenu du mandat semi-exclusif de vente ?

Le mandat peut vous laisser libre de vendre de particulier à particulier sans avoir à verser d'honoraires.

Il peut aussi prévoir que vous deviez rediriger l'acheteur que vous avez trouvé vers l'agent immobilier. Dans ce cas, vous payez des honoraires réduits.

Le mandat est **écrit, daté et signé**. Il est réalisé en **2 exemplaires originaux**, 1 pour le vendeur et 1 pour l'agent immobilier.

Le mandat doit obligatoirement comporter les informations suivantes :

Identité du vendeur, le **mandant**

Identité de l'agent immobilier, le **mandataire**

Objet du mandat, description du bien vendu

Prix de vente du bien

Durée du mandat

Résiliation du contrat

Rémunération de l'agent, ainsi que la mention de la partie qui en aura la charge (vendeur ou acheteur)

Conditions dans lesquelles le **mandataire est autorisé à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent** biens, effets ou valeurs, pour l'opération objet du contrat

Numéro d'inscription au registre des mandats de l'agence (répertoire chronologique des mandats signés) sur l'exemplaire du vendeur

Moyens employés par le professionnel pour **diffuser auprès du public ses annonces commerciales**

Une clause expresse rédigée **en caractères très apparents** doit autoriser l'agent immobilier à s'engager sur l'opération prévue. Sans cette clause, l'agent immobilier ne peut signer aucun acte en votre nom et pour votre compte en rapport avec la vente.

Attention

Une **clause pénale d'indemnisation** rédigée **en caractères très apparents** peut figurer dans le mandat.

Elle prévoit que le propriétaire indemnise l'agent immobilier s'il l'évince en vendant son bien à un acheteur qu'il lui a présenté. Cette clause s'applique même si la vente se fait après la fin du mandat, pendant une période déterminée dans le mandat qui peut aller jusqu'à 24 mois.

L'indemnité ne peut pas être supérieure au montant des honoraires prévus au mandat.

Quelle est la durée du mandat semi-exclusif de vente ?

Le mandat doit avoir une durée limitée. Le plus souvent, elle est de **3 mois irrévocables**.

Le mandat peut prévoir une **reconduction tacite**. Dans ce cas, au plus tôt 3 mois et au plus tard 1 mois avant la reconduction, l'agent immobilier vous envoie une lettre ou un courrier électronique. Il vous informe que vous avez le **droit de ne pas reconduire** le mandat. Si vous ne recevez pas ce courrier, vous pouvez mettre fin au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

À savoir

Le mandat prend fin en cas de décès du vendeur ou de l'agent immobilier. Cependant, si l'agent immobilier exerce dans une société, le mandat se poursuit.

Quand et comment résilier un mandat semi-exclusif de vente ?

Vous devez attendre la fin de la durée initiale du mandat pour le résilier. Si le contrat est reconduit, vous pouvez le résilier à tout moment.

Dans les 2 cas, vous devez prévenir l'agent immobilier **15 jours à l'avance, par lettre RAR**.

Peut-on se rétracter après avoir signé un mandat semi-exclusif de vente ?

Vous pouvez vous rétracter dans un délai de 14 jours **uniquement** si vous avez signé un mandat à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou en dehors de l'agence immobilière.

Le délai commence le lendemain de la signature du contrat. S'il se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Vous devez envoyer votre **rétractation par lettre RAR** à l'agent immobilier.

Vous n'avez **pas à donner d'explication**.

Attention

Si l'agent immobilier a déjà commencé à effectuer des visites avec votre accord, vous ne pouvez plus vous rétracter.

Questions – Réponses

- Vente immobilière : quelles sont les obligations de l'agent immobilier ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

J'achète un logement

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement

Textes de référence

- Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles
Article 6
- Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à des opérations sur les immeubles et fonds de commerce
Mandat et clause pénale (Article 78 et 78-1)
- Code civil : article 1375
Document original
- Code civil : articles 2003 à 2010
Fin du mandat



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30