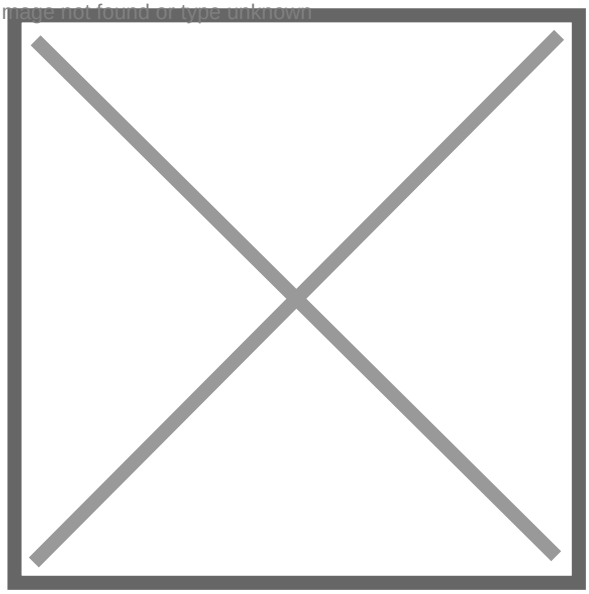
Image not found or type unknown



Mandat de vente non exclusif et obligations du mandant

Par **rezar**, le **23/07/2018** à **17:29**

Bonjour,

Je reçois un mandat de vente non exclusif à signer et à retourner, pour une période donnée.
Or il est inscrit qu'à l'expiration du mandat, je serai toujours dans 'obligation d'informer par LR/AR le mandataire, si mon bien trouve un acquéreur **ultérieurement** (nom acheteur, prix, notaire etc..).
Est-ce conforme à tous les mandats non exclusifs ?

Par **Lag0**, le **23/07/2018** à **18:34**

Bonjour,
C'est normal puisque, même après la fin de validité du mandat, vous vous engagez à ne pas traiter en direct avec un acheteur présenté par l'agence.
C'est un moyen, pour elle, de vérifier cela...

Par **rezar**, le **23/07/2018** à **19:41**

bonsoir,

[citation]C'est un moyen, pour elle, de vérifier cela...[/citation]

oui mais comme il est indiqué "ultérieurement" , dans la pratique (ou en jurisprudence) quel est le délai jugé suffisant,au delà de l'expiration du mandat, pour ne plus avoir de compte à rendre au mandataire.

Par **morobar**, le **23/07/2018** à **20:13**

Bonjour,
Vous ne comprenez pas.
Il n'y a pas de délai, l'agence vous a présenté l'acheteur pendant le mandat et vous devez la commission.
Sauf erreur je pense que le délai de prescription est celui commun de l'acte civil, à savoir 5 ans.

Par **Lag0**, le **24/07/2018** à **06:46**

[citation]oui mais comme il est indiqué "ultérieurement" , dans la pratique (ou en jurisprudence) quel est le délai jugé suffisant,au delà de l'expiration du mandat, pour ne plus avoir de compte à rendre au mandataire.[/citation]
Ce délai est contractuel et doit figurer au mandat. Généralement il est d'un an après résiliation du mandat...

Par **rezar**, le **24/07/2018** à **20:44**

bonjour,

Le terme "ultérieurement à la date d'expiration du mandat" est donc trop imprécis et pouvant conduire à des litiges entre le mandant et le mandataire ?
une date supplémentaire (en plus de la date d'expiration du mandat) doit être , par prudence, rajoutée avant toute signature ?

Par **morobar**, le **25/07/2018** à **07:43**

Bonjour,
[citation]Le terme "ultérieurement à la date d'expiration du mandat" est donc trop imprécis [/citation]
C'est au contraire parfaitement précis, la computation des délais étant chose fort connu depuis le temps.
En l'absence d'indication sur la levée de la contrainte, la prescription est de 5 ans.
EN présence d'un délai, c'est ce délai qui va s'appliquer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **25/07/2018** à **08:38**

[citation]En l'absence d'indication sur la levée de la contrainte, la prescription est de 5 ans.
[/citation]
Bonjour Morobar,
Ce n'est pas ce que dit la jurisprudence (TGI du Mans, du 7 octobre 1997), elle indique que la clause interdisant de vendre un bien en direct à un acheteur présenté par l'agence après résiliation du mandat n'est valable que si elle est assortie d'un "délai raisonnable". La Cour d'appel de Grenoble le 13 novembre 2000, elle, a fixé un délai de 2 ans comme "raisonnable" (confirmé par la cour de cassation le 2 octobre 2007).
Il apparait donc que seul le délai indiqué au mandat est valable et qu'en l'absence de délai précis, la clause ne peut pas s'appliquer.

Par **Tisuisse**, le **25/07/2018** à **10:01**

Bonjour,

Cette clause n'est valable que pour les acheteurs potentiels qui, ayant déjà été présentés par l'agence durant la période de son mandat, prennent cette décision d'achat APRES la période du mandat. Si, une fois le mandat achevé, une autre acheteur se présente en direct, le mandant n'a pas de commission d'agence à verser.

Par **rezar**, le **25/07/2018** à **12:56**

Bonjour,

Si je me réfère à la jurisprudence de la Cour de Cassation, il faudra, malgré tout, payer une commission à l'agence si on vend à un acheteur, (auquel l'agence aura fait signer un bon de visite), si la vente intervient , dans un délai de deux ans après la fin du mandat.

En revanche si c'est un acheteur qui n'a jamais eu affaire à l'agence, aucune commission ne sera due; mais il conviendra, malgré tout (et selon Morobar,) d'en avertir l'agence par LR/AR pendant une durée de 5 ans.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés