Image not found or type unknown

Les limites au mandat de l'agent immobilier

publié le **28/04/2012**, vu **52767 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le mandat est obligatoire pour l'agent immobilier : il est la condition essentielle de sa rémunération. Un agent immobilier qui ne disposerait que d'un bon de visite ne pourrait pas prétendre au paiement de la commission car l'absence de mandat exclut la commission. L'article 6 de la loi du 2 juillet 1970 dite loi HOGUET est venu préciser les mentions que doit contenir le mandat pour être valable. Dès lors, l'agent immobilier doit être prudent et vérifier que son mandat est conforme aux prescriptions légales s'il ne veut pas que son client puisse contester l'étendue voire la validité de son mandat et ainsi perdre son droit à commission. Cet article a pour objet de rappeler les conditions de la validité du mandat détenu par l'agent immobilier et sur la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat à travers une illustration jurisprudentielle récente.

Le mandat est obligatoire pour l'agent immobilier : il est la condition essentielle de sa rémunération.

Un agent immobilier qui ne disposerait que d'un bon de visite ne pourrait pas prétendre au paiement de la commission car l'absence de mandat exclut
la commission.

L'article 6 de la loi du 2 juillet 1970 dite loi HOGUET est venu préciser les mentions que doit contenir le mandat pour être valable.

Dès lors, l'agent immobilier doit être prudent et vérifier que son mandat est conforme aux prescriptions légales s'il ne veut pas que son client puisse contester l'étendue voire la validité de son mandat et ainsi perdre son droit à commission.

Cet article a pour objet de rappeler les conditions de la validité du mandat détenu par l'agent immobilier et sur la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat à travers une illustration jurisprudentielle récente.

1/ Les conditions de validité du mandat d'entremise :

- **Les conditions classiques de validité du mandat :**

La loi HOGUET prévoit que le mandat de vente doit stipuler l'identité des parties et leur adresse.

Comme tout document professionnel, le mandat doit préciser des mentions relatives au professionnel mandaté et le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'agent immobilier est habilité à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argents, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération, objet du mandat (art 72, 92 et 94 du **Décret n°72-678 du 20 juillet 1972- art 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970).**

Le mandat doit aussi préciser son objet (vente ou location), le bien visé et son prix (art 72 D1972).

Enfin, sa durée doit être limitée dans le temps. Dans le cas contraire, le mandat est frappé de nullité (art 7 de la loi n° **70-9 du 2 janvier 1970)**

- **La remise d'un écrit préalable à toute négociation :**

Préalablement à toute négociation, l'agent immobilier doit pouvoir justifier d'un mandat écrit.

Ainsi, la jurisprudence rappelle régulièrement que le mandataire ne peut demander de commission sans détenir un tel mandat délivré, au préalable, par l'une des parties (art 6 L1970 et 72 D172 – Cass 1ère civ 24 oct 2006 n° 05-11.258 – Cass 1ère Civ 2 octobre 2007 n°05-18706)

Enfin, aux termes de l'article 72 du décret du 20 juillet 1972, un exemplaire du mandat « reste en possession du mandant ».

Cette exigence a été rappelé par la Cour de cassation dans un arrêt du 25 février 2010 aux termes duquel elle a jugé que la remise immédiate d'un des exemplaires du mandat comportant une clause d'exclusivité est exigée pour sa validité même (Civ. 1re, 25 févr. 2010, Bull. civ. I, n° 45).

- **La mention de la commission et de la ou des partie(s) en supportant la charge**

Le mandat, comme le compromis, doivent préciser les conditions de détermination de la commission et la partie qui en a la charge (Articles 6 L. 1970 et 73 D. 1972)

En outre, il convient de rappeler que l'agent immobilier ne peut demander, ni recevoir, directement ou indirectement, des commissions ou des rémunérations d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties.

Aussi, les juges considèrent que l'agent immobilier ne peut prétendre au paiement de sa commission par l'acquéreur, qui s'y est engagé dans l'acte authentique, alors que le mandat stipulait que la commission était à la charge du vendeur (Cass. 1re civ., 21 février 2006 n°04-14.538).

Toutefois, en l'espèce, la Cour de cassation a laissé ouverte une possibilité de régularisation en considérant que l'agent immobilier pouvait, dans cette hypothèse, prétendre au paiement de sa commission, si, par une convention ultérieure, les parties à la vente s'étaient engager à rémunérer les services de l'agent immobiliers.

- **Les conditions posées par la loi relative au démarchage à domicile**

La souscription d'un mandat au domicile du vendeur, ou dans un lieu autre que l'agence, entraîne l'application de la réglementation relative au démarchage à domicile (Cass. Crim., 28 novembre 2000 n° 00-81.963).

Dans ce cadre, le mandant dispose d'un droit de renonciation de sept jours suivant celui de son engagement

Pour être valable, l'exemplaire du mandat remis au mandant doit comporter, à peine de nullité, un certain nombre de mentions énoncées aux articles L121-21 et s du Code de la consommation.

En outre, le mandat doit comprendre un formulaire détachable destiné à l'exercice de la faculté de renonciation dont le contenu est règlement (art R121-3 et s C conso).

Dès lors, l'agent immobilier qui se verrait consentir un mandat par démarchage à domicile ne répondant pas à ces conditions de fond et de forme, ne pourrait donc pas s'en prévaloir pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

demander une indemnisation ou le paiement de sa commission (Cass. 1re civ., 26 juin 2001 n° 99-14642).

2/ La preuve de l'existence et de l'étendue du mandat :

Dans un arrêt du 12 avril 2012, la 3ème chambre civile a rappelé les règles de preuve en matière de mandat d'entremise (Cass Civ 3ème 12 avril 2012 FS-P+B n° 10-28.627).

Il en résulte que le juge ne peut dire le « compromis » valide sans constater l'existence d'une **clause expresse** par laquelle le mandant **donne pouvoir à l'agent immobilier de le représenter pour conclure la vente**.

Cette solution est conforme aux dispositions de l'article 72 du décret de 1972 qui prévoit que lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention.

En l'espèce, un candidat acquéreur qui avait acceptée une promesse de vente aux conditions du mandat réclamait en justice l'exécution forcée de la convention que le vendeur refusait de souscrire.

Reconventionnellement, le propriétaire contestait la validité du mandat détenu par l'agent immobilier.

- **L'impossibilité de prouver le contenu du mandat par témoin :**

Dans l'affaire donnant lieu à l'arrêt du 12 avril 2012 précité, le vendeur contestait la validité du mandat détenu par le professionnel en raison du non respect des dispositions du code de la consommation relatives au démarchage à domicile notamment l'absence de bordereau de rétractation (Art R121-3 à R121-6 C conso).

Par ailleurs, l'exemplaire du mandat lui revenant ne lui avait pas été remis le jour même (article 6 L1970 - art 72 D1972).

Or, le vendeur n'apporter la preuve de ces manquements que par voie de témoignage.

Aussi, la Cour de cassation, approuvant en cela les juges du fond, a rappelé que la preuve de l'existence d'un mandat donné à un agent immobilier ne peut être rapportée que par un écrit et est soumise aux exigences de l'article 1341 du code civil.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dès lors, il ne pouvait être prouvé par témoins contre le contenu d'un mandat donné à un agent immobilier (art 1 et 6 L1970 – Civ 1ère 20 décembre 2000 n° 98-17.689).

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés