Image not found or type unknown

Le mandat de vente peut-il être annulé en cas d'imprécision sur l'immeuble ?

Question / réponse publié le **01/08/2023**, vu **1273 fois**, Auteur : Boris LARA, juriste

Cet article aborde la transaction sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire simplement votre information.

Oui. Lorsque l'immeuble n'est pas déterminé de manière précise dans le mandat de vente , ce dernier encourt une annulation.

De manière générale, sont nécessaires à la validité d'un contrat :

- Le **consentement** des parties
- Leur **capacité** à contracter
- Un **contenu licite** et **certain** [1]

Concernant le contenu du contrat, l'obligation doit avoir pour objet une **prestation présente ou future** et celle-ci doit **être possible** et **déterminée ou déterminable** [2].

D'autre part, la réglementation prévoit que l'agent immobilier ne peut pas négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations d'achat ou de vente d'immeubles bâtis ou non bâtis sans détenir un **mandat écrit** préalablement délivré à cet effet par l'une des parties. Ce mandat doit diverses mentions obligatoires dont **son objet** [3].

C'est au visa de ces dispositions que la Cour de cassation a cassé et annulé un arrêt des juges du fond qui n'avaient pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de leurs constatations.

En l’espèce, deux propriétaires avaient confié à un agent immobilier 2 mandats de vente non exclusifs, d'une durée irrévocable de 12 mois, portant, le premier, sur une villa, avec jardin de 1 325 m ² et piscine, le second, sur un terrain constructible de 600 m ², le tout situé à la même adresse, aux prix respectifs de 349 000 et 129 000 €, incluant la rémunération du mandataire, d'un montant déterminé, mise à la charge de l'acquéreur. Ayant reçu de l'agence, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, une offre d'achat de la villa puis du terrain à construire aux prix demandés, les propriétaires avaient refusé ces offres et révoqué les mandats, dans les mêmes formes. Invoquant le caractère abusif de cette révocation, l'agence les avait assignés en dommages-intérêts, sollicitant, en première instance, l'allocation d'une somme égale au montant des commissions dont elle s'estimait indûment privée. Le juge de première instance avait annulé les mandats de vente et l'agence avait interjeté appel. Les juges du fond avaient ensuite validé le premier mandat et annulé le second.

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation a approuvé la décision des juges du fonds qui relevaient que **le second mandat de vente, portant sur un terrain constructible, ne contenait aucune référence cadastrale ni plan annexé, qu'il portait sur un terrain d'une certaine superficie à détacher d'une parcelle sans qu'on sache exactement où, ni sur quelle partie de la parcelle il devait être pris, et ne donnait aucune précision sur les conditions de desserte de ce terrain, quand les vendeurs étaient propriétaires indivis du chemin qui assurait l'unique accès à la parcelle**. Par suite, Ils jugeaient qu'un tel mandat devait être annulé, comme dépourvu d'objet certain.

En revanche, concernant le premier mandat, la Cour de cassation a désapprouvé la décision des juges du fonds retenant que le mandat était valable alors qu’ils constataient pourtant que **les immeubles objet de ce mandat y étaient désignés de manière imprécise, sans aucune référence cadastrale ni indication sur les conditions de leur desserte ; que l'addition de leur surface avec celle du terrain à construire, objet d'un second mandat, était inférieure à celle de l'unique parcelle cadastrale dont ces deux " lots " étaient censés provenir après division et que les mandants étaient également propriétaires indivis de l'unique chemin par lequel ils accédaient à leur maison**. L'objet d'un tel mandat n'était ni déterminé, ni déterminable en considération de ses seules énonciations. Par ces motifs, l'arrêt a été cassé et annulé [4].

Notes de l’article :

[1] Article 1128 du Code civil

[2] Article 1163 du Code civil

[3] Article 72 alinéa 2 du décret n° 72-678 du 20/07/1972

[4] Cass. Civ., 1ère, 19/12/2013, n° 12-26459, Bull. 2013, I, n° 253

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés