Image not found or type unknown

Nouvelle condition de validité des mandats exclusifs de vente immobilière

publié le **18/03/2011**, vu **15715 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 25 février 2010, la 1ère chambre civile de la Cour de Cassation a posé un principe important concernant les conflits susceptibles d'intervenir entre deux mandats de vente de biens immobiliers conclus (Cass. Civ. I, 25 février 2010, n°08-14787).

La jurisprudence a déjà eu l'occasion de juger que, pour être valables, les mandats de vente exclusifs de vente immobilière doivent impérativement faire figurer en gras ou surligné, un libellé permettant au mandant de comprendre la portée exacte de son engagement (Cour d'appel d'Angers, 9 mai 2006).

De manière traditionnelle, les juges considèrent que la clause d'exclusivité des mandats de vente immobilière est réputée non-écrite si elle est rédigée *« avec les mêmes caractères et avec la même taille de police que le reste du texte, noyée ainsi parmi les autres conditions du contrat ».*

Aux termes de son arrêt du 25 février 2010, la Cour de Cassation a posé le principe que la remise immédiate au vendeur d'un bien immobilier d'un des exemplaires du mandat de vente comportant une clause d'exclusivité au profit d'un agent immobilier est exigée pour la validité même du mandat.

Ainsi, la remise tardive de l'exemplaire du mandat revenant au vendeur entraine la nullité du mandat exclusif de vente dans son entier.

En l'espèce, Madame X., agissant à titre personnel et aux noms de ses enfants, avait donné un mandat exclusif à un agent immobilier pour la vente de son bien à un prix sensiblement inférieur aux prix du marché.

Ce mandat avait été signé en deux exemplaires puis adressé par l'agence au vendeur, postérieurement et par courrier .

Un candidat pour ce bien, Monsieur Y., a conclu une promesse de vente établie par l'agent immobilier aux conditions du mandat.

Mais Madame X. ayant refusé de souscrire cette promesse, Monsieur Y. a assigné Madame X. en justice afin de l'y contraindre et de voir déclarer la vente parfaite.

Reconventionnellement Madame X. a sollicité l'annulation du mandat et de la vente.

La Cour d'appel de Lyon a rejeté la demande de Madame X. et jugé que la vente était devenue parfaite du fait de la promesse d'achat de Monsieur Y. en considérant que :

- une clause d'exclusivité ne peut recevoir application dans un mandat d'agent immobilier que si elle résulte d'une stipulation expresse du mandat ;

- un exemplaire du mandat d'agent immobilier remis au mandant postérieurement à la signature de l'acte n’entache pas la validité de cet acte mais seule la validité de la clause d'exclusivité du mandat.

Pour mémoire, l’article 6 de la loi du 2 janvier 1970 dispose que lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité cette clause recevra application dans les conditions fixées par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 selon lequel « cette *clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant* ».

La première chambre civile Cour de Cassation a cependant cassé et annulé l'arrêt de la Cour d'Appel précité.

Cette jurisprudence pose ainsi le principe de la nullité du mandat exclusif de vente dans son entier en cas de remise tardive au vendeur immobilier de l'exemplaire lui revenant.

Or, lorsque le mandant n'a pas signé de mandat exclusif, il a la faculté de conclure la vente par l'intermédiaire d'une autre agence que celle ayant fait visiter les lieux en premier.

Concrètement, avec cette jurisprudence, le propriétaire vendeur d'un bien immobilier qui a signé un mandat de vente exclusif peut signer un mandat simple avec une autre agence sans être inquiété en cas de vente en exécution de ce premier mandat du fait de la remise tardive de l'exemplaire lui revenant.

En effet, dans la mesure où le vendeur n'a pas signé de mandat exclusif de vente valable, il dispose de la faculté de conclure la vente par l'intermédiaire d'une autre agence, même si l'acheteur avait visité les lieux par l'entremise de la première agence.

Dans ce contexte, à défaut de respecter les principes jurisprudentiels précités, les agents immobiliers risquent de perdre leur rémunération ou leur commission, sauf à prouver une faute du vendeur qui, par un abus et compte tenu des diligences accomplies, permettrait d’obtenir des dommages-intérêts (Cass. Civ. I, 8 déc. 2010).

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés