



Agent immobilier : le mandat doit être écrit à peine de nullité

Actualité législative publié le 27/03/2015, vu 3017 fois, Auteur : [Maître Claudia CANINI](#)

Le mandat écrit doit être préalable à l'intervention de l'agent immobilier dans toute opération immobilière, à peine de nullité absolue. À défaut, le mandant reste libre de rompre des pourparlers.

Quand le vendeur refuse de réitérer la vente...

Les faits :

Michèle F. a donné mandat exclusif à M. V. de vendre des biens immobiliers pour un certain prix, que M. V. a délégué ce mandat à la société L., laquelle a formulé le 11 décembre 2006, pour le compte de sa cliente, une offre d'achat pour un prix inférieur.

Après avoir apposé la mention « bon pour vente » au nouveau prix sur l'offre d'achat, Michèle F. a refusé de régulariser la vente .

Suite au décès de celle-ci, M. V. a assigné sa fille, Mme S., en paiement de la rémunération prévue au mandat ;

Ce que la 1ère Chambre civile de la Cour de cassation a jugé

1er motif de cassation :

Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu que, pour condamner Mme S. à payer à M. V. une certaine somme à titre de dommages-intérêts, outre les intérêts capitalisés, l'arrêt retient que la société F. a confié mandat à la société L. de formuler une offre ferme d'achat, même si un mandat écrit n'a été formalisé que le 15 décembre 2006, après la présentation d'une telle offre, et que, si tel n'avait pas été le cas, seule la société F. aurait été fondée à s'en plaindre et à invoquer l'absence de mandat ou sa nullité ;

Qu'en statuant ainsi, **alors que le mandat écrit doit être préalable à l'intervention du mandataire dans toute opération immobilière, à peine de nullité absolue qui peut être invoquée par toute partie y ayant intérêt**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

2nd motif de cassation :

Vu l'article 1147 du Code civil ;

Attendu que pour condamner Mme S. à payer à M. V. une certaine somme à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que ce dernier a été privé de sa commission en raison du refus de Michèle F. de réitérer la vente ;

Qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la faute du mandant qui restait libre de rompre des pourparlers, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Par ces motifs,

(...)

Casse et annule, mais seulement en ce qu'il condamne Mme S. à payer la somme de 62 500 euros outre intérêts capitalisés dans les conditions de l'article 1154 du Code civil, l'arrêt rendu le 30 avril 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (...).

Restant à votre disposition pour toute [question](#),

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

Source : Cass. 1re civ., 18 déc. 2014, n° 13-25.095