



QUELLE EST LA PORTEE D'UN MANDAT EXCLUSIF CONSENTI A UN PROFESSIONNEL ?

publié le **22/02/2017**, vu **2382 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Commentaire de l'arrêt rendu par la Cass. 1re civ., 3 nov. 2016, n° 15-23.534, n° 1202 F - P + B + I

Quelle est la portée d'un mandat exclusif ?

En signant un mandat exclusif de vente ou de recherche d'un bien immobilier ou d'un droit au bail, le mandant s'engage à ne pas contracter directement avec un tiers ou par l'intermédiaire d'un autre professionnel.

Ce type de mandat est en pratique assorti d'une rémunération et d'une clause pénale visant à sanctionner tout manquement à l'exclusivité consentie au mandataire. Pour éviter de créer un déséquilibre entre les intérêts des parties, la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970 et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 ont défini les conditions de validité du mandat exclusif.

Il résulte de l'article 78 du décret susvisé que lorsqu'il comporte une clause d'exclusivité ou une clause pénale ou encore une clause de garantie de rémunération de l'intermédiaire, le mandat doit rappeler, en caractère très apparents, la faculté qu'à chacune des parties, passé le délai de 3 mois à compter de sa signature, de le dénoncer à tout moment. A défaut le contrat est frappé d'une nullité absolue et un tel mandat n'ouvre droit ni à rémunération ni à l'application de la clause pénale sanctionnant le non-respect de l'exclusivité du mandat.

La loi précise en outre que la partie qui entend mettre fin au mandat, doit en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Du fait du caractère impératif de ces dispositions, les tribunaux n'hésitent pas à annuler le mandat ne respectant pas le formalisme ou les conditions de fond prévus par la loi.

Telle a été la sanction prononcée dernièrement par la Cour de cassation dans un arrêt du 3 novembre 2016 à l'égard d'un mandat exclusif de recherche et de négociation portant sur des locaux commerciaux assorti d'une clause pénale garantissant l'obligation par le mandant de ne pas contracter sans le concours de son mandataire, même dans les 12 mois suivant l'expiration du mandat.

La solution est sévère à l'égard de l'intermédiaire immobilier mais reste exclue lorsque le mandat est donné en vue de :

- la vente d'immeuble par lots ;
- la souscription ou la première cession d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

- la location, par fractions, de tout ou partie des locaux à usage commercial dépendant d'un même ensemble commercial.

Dans ces trois cas précités, le mandat doit néanmoins préciser les cas et conditions dans lesquels il peut être dénoncé avant sa complète exécution lorsque l'opération porte en totalité sur un immeuble déjà achevé.