



La validité du contrat d'entremise signé par un seul des époux commun en biens

publié le **25/08/2017**, vu **3387 fois**, Auteur : [RAISON CARNEL AVOCATS](#)

Un seul époux commun en biens peut-il donner seul un mandat de "vente" à une agence immobilière. La Cour de Cassation a répondu à cette question en rappelant la nature juridique du mandat donné à une agence immobilière

Chacun des époux commun en biens a, en vertu de l'article 1421 du Code civil, le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer sauf à répondre des fautes qu'il aurait commises dans sa gestion.

L'article 1424 du Code civil prévoit cependant une exception à ce principe et dispose que les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels les immeubles.

Au vu de ces règles, un époux peut-il valablement signer seul un mandat exclusif de recherche d'un acquéreur pour un immeuble commun avec une agence immobilière ?

C'est précisément sur ce point que s'est prononcée la Cour de cassation dans un arrêt rendu par la première chambre civile le 20 novembre 2013.

En l'espèce, un époux commun en biens avait signé seul un mandat exclusif de recherche d'un acquéreur pour un immeuble commun. L'agence immobilière avait sur la base de ce mandat établi une promesse de vente que les époux ont refusé de signer. Les époux ayant ainsi manqué à leurs obligations, l'agence immobilière demande en justice le paiement de la somme prévue par la clause pénale figurant dans le mandat.

Pour échapper au paiement prévu par ladite clause, les époux invoquent la nullité du mandat qu'ils qualifient de mandat de vente d'un bien commun. Ils soutiennent qu'un tel mandat étant un acte de disposition, il ne peut, conformément à l'article 1424, être accompli qu'avec le consentement de chacun des deux conjoints.

La Cour de cassation confirme l'arrêt rendu par la Cour d'appel faisant droit à la demande de l'agence immobilière au motif que « *l'époux avait donné mandat à l'agent immobilier de rechercher des acquéreurs et non celui d'aliéner le bien ou de le représenter pour conclure la vente* ». La Cour en déduit que ce mandat, s'analysant non pas en un mandat de vente d'un immeuble commun mais comme un contrat d'entremise, pouvait valablement être signé par un des époux seul.

Il convient donc de bien distinguer deux notions :

- Le mandat de vente d'un immeuble commun qui ne peut être signé par l'un des époux agissant seul car il constitue un acte de disposition (CA Montpellier, 4 mars 2003).
- Le mandat de recherche d'un acquéreur pour un immeuble commun qui constitue un contrat d'entremise. Ce contrat ne peut être assimilé à une offre de vente pouvant être transformé en vente parfaite par l'acceptation d'un éventuel acheteur (Cass. 3ème Civ., 17 juin 2009). Il s'agit donc d'un acte d'administration pouvant valablement être signé par un seul des époux.

Vous pouvez me contacter pour toute information complémentaire.

Steven CARNEL

Avocat associé / scarnel@raison-carnel.com

01 55 35 38 30