

Nullité du mandat et caractères très apparents

samedi 10 mai 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Est nulle la clause de dénonciation du mandat non exclusif mentionnée en caractères minuscules, comme l'ensemble des autres mentions du contrat, même si son titre est en caractère gras. Par voie de conséquence, le mandat tout entier de l'agent immobilier est nul.

En l'espèce, le mandant Monsieur X soutenait que le mandat non exclusif de vente du 24 janvier 2008 est nul en se fondant sur le caractère non apparent de la disposition relative à la dénonciation du contrat, en se prévalant du premier alinéa de l'article 78 du décret du 20 juillet 1972 selon lequel lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, 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. Cette clause est mentionnée en caractère très apparents.

L'agence soutenait au contraire que cette clause était mentionnée de manière parfaitement claire et lisible dans le mandat. Or, cela est loin d'être suffisant

En effet, celle-ci est mentionnée en caractères minuscules, comme l'ensemble des autres mentions du contrat, même si son titre est en caractère gras.

En conséquence, c'est à raison que cette clause a été déclarée nulle et par voie de conséquence, le mandat tout entier et ce en application des dispositions de l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970 aux termes duquel sont nulles les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article premier qui ne comporte pas une limitation de leurs effets dans le temps.

CONSEIL PRATIQUE : Pour les praticiens, il est important de se rappeler qu'il ne suffit pas de mettre en gras ou en majuscule le terme exclusif ou de mettre en caractères lisibles les clauses qui doivent apparaître de manière très apparentes.

Non seulement c'est toute la clause qui doit apparaître en caractères très apparents, mais surtout se différencier des autres en étant pour toute sécurité en majuscule gras et souligné

Cour d'appel de Paris Pôle 4, chambre 1, 10 Avril 2014 n° 13/07078