

Faculté de dénonciation et clause pénale

dimanche 31 mai 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Le mandat qui ne mentionne pas que chaque partie a la faculté de dénoncer le mandat à tout moment à l'issue d'une période de trois mois ou dont la clause pénale n'apparaît pas en caractères très apparents, ne permet pas à l'agent immobilier de demander l'application de la clause pénale.

L'agent immobilier ne saurait revendiquer le paiement de la clause pénale après que l'acheteuse qui avait signé un mandat d'acheter et un bon de visite ait régularisé la vente définitive du fonds de commerce par l'intermédiaire d'une autre agence.

Il résulte en effet de l'article 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 que, lorsque le mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, cette clause recevra application dans les conditions fixées par décret et l'article 7 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 qui prévoit que le mandat d'acheter un fonds de commerce comportant une clause d'exclusivité mentionne en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, le premier alinéa de ce décret stipulant que, lorsque le mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse du mandat dont un exemplaire a été remis au mandant et que cette clause est mentionnée en caractères très apparents.

Or, le mandat ne mentionne pas en l'espèce que chaque partie a la faculté de dénoncer le mandat à tout moment à l'issue d'une période de trois mois, en violation avec les dispositions impératives de l'article 7 de la loi précitée et de l'article 78 alinéa 2 du décret d'application.

En outre, la clause pénale prévue en sanction du non-respect de l'exclusivité attachée au mandat d'acheter ne figure pas en caractères très apparents sur le mandat mais est comprise dans l'ensemble des conditions du mandat imprimées en petits caractères sans aucune séparation entre les conditions. Cette clause ne peut donc recevoir application.

On peut regretter que la cour d'appel ne soit pas allée jusqu'au bout de son raisonnement en prononçant la nullité du mandat et non la simple impossibilité pour l'agent immobilier de revendiquer l'application de la clause pénale.

Cour d'appel de Lyon, Chambre A, 7 Mai 2015 n°13/08046