

Nécessité d'un mandat préalable

dimanche 2 octobre 2016, par Gabriel Neu-Janicki

A peine de perte de tout droit à rémunération ou indemnisation, l'agent immobilier doit disposer préalablement à toute transaction d'un mandat écrit.

S'agissant des agents immobiliers, il résulte de la combinaison des dispositions d'ordre public des articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des articles 72 et 73 du décret no 72-678 du 20 juillet 1972, que le titulaire de la carte professionnelle 'transactions sur immeubles et fonds de commerce' doit détenir un mandat écrit précisant son objet et qu'aucun mandat apparent ne saurait tenir en échec ces règles impératives

La preuve de l'existence et de l'étendue du mandat confié à un agent immobilier ne pouvant être rapportée que par écrit, un agent immobilier ne peut réclamer de rémunération ou indemnisation lorsqu'il intervient dans une opération immobilière sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet.

En l'espèce, un vendeur a accepté le 2 décembre 2013 l'offre d'achat faite par un acquéreur en apposant sa signature sur cet acte rédigé par l'agent immobilier, avec la mention 'Bon pour acceptation du prix de 55% net vendeur du CA TTC prix novembre 2013". Or, le mandat écrit de vente n'a été délivré que le 5 décembre 2013 ;

Dans ces circonstances, sans qu'il soit besoin d'entrer dans le détail de l'argumentation des parties, faute pour l'agent immobilier de justifier d'un mandat écrit préalable à la signature de la transaction, celui-ci ne peut réclamer de rémunération, de sorte que sera confirmée la décision déferée qui l'a déboutée de sa demande en paiement de la somme de 95.700 euros au titre de la facture n°135/01/14.

CA Versailles, Chambre 12, 20 septembre 2016 n°15/02098