

Nullité du mandat pour défaut de faculté de dénonciation du mandat

dimanche 27 novembre 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Lorsqu'il est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou qu'il comporte une clause de garantie de rémunération en faveur de l'intermédiaire, le mandat doit, à peine de nullité, rappeler la faculté qu'a chacune des parties, passé le délai de trois mois à compter de sa signature, de le dénoncer à tout moment, dans les conditions de forme et de délai réglementairement prescrites, et en faire mention, comme de la clause dont cette faculté de résiliation procède, en caractères très apparents.

En l'espèce, un mandat exclusif de recherche et de négociation portant sur un local commercial est confié à un agent immobilier aux fins d'acquérir le droit au bail ou le pas-de-porte et de négocier un nouveau bail commercial auprès du bailleur, moyennant une commission à la charge du mandant.

Ce mandat est conclu pour une durée déterminée, tacitement reconductible et assorti d'une clause pénale garantissant l'exécution, par le mandant, de son engagement de ne pas contracter sans le concours de son mandataire.

Soutenant avoir accompli sa mission en négociant, pendant la période de validité de son mandat, les conditions du nouveau bail commercial conclu, l'agent immobilier assigne le mandant en paiement de sa commission.

L'arrêt d'appel (CA Paris, 6 mai 2015) rejette la demande.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel.

Lorsqu'il est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou qu'il comporte une clause de garantie de rémunération en faveur de l'intermédiaire, le mandat doit rappeler la faculté qu'a chacune des parties, passé le délai de trois mois à compter de sa signature, de le dénoncer à tout moment, dans les conditions de forme et de délai réglementairement prescrites, et en faire mention, comme de la clause dont cette faculté de résiliation procède, en caractères très apparents.

Cette disposition influant sur la détermination de la durée du mandat, est prescrite à peine de nullité absolue de l'entier contrat, en application de l'article 7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, alors en vigueur.

Dès lors, la clause de résiliation figurant dans ce mandat qui stipule que, passé le délai de trois mois, « il se poursuivra par tacite reconduction pour une durée de trois mois en trois mois aux mêmes titre et conditions, sauf dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quinze jours avant l'expiration de l'une des périodes sus-indiquées », restreint l'exercice de la faculté de résiliation à l'échéance du terme de chaque période trimestrielle de reconduction tacite.

Elle contrevient aux exigences impératives de l'article 78, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dans sa rédaction issue du décret n° 2009-766 du 22 juin 2009, qui prévoit que la dénonciation peut intervenir à tout moment.

Un tel mandat, étant nul, n'ouvre droit ni à rémunération ni à l'application de la clause pénale sanctionnant le non-respect de l'exclusivité du mandat.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 3 novembre 2016 n°15-23534