

La clause de rémunération imprécise est abusive

dimanche 2 février 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Est abusif le contrat de mandat qui ne précise pas la rémunération du mandataire dans la mesure où la fixation de la commission litigieuse procédait d'une clause qui n'était pas rédigée de façon claire et compréhensible.

Pour mémoire, l'article 1134 ancien du code civil dispose que *"les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites"* et *"doivent être exécutées de bonne foi"* ;

De plus, l'article L 132-1 du code de la consommation dans sa version applicable au litige dispose que *"dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat"* ; que des décrets en Conseil d'Etat déterminent les listes de clauses présumées irréfragablement ou non abusives et que *"les clauses abusives sont réputées non écrites"*.

La commission des clauses abusives a le 27 janvier 2005, dans une recommandation n 05-01 relative à l'hôtellerie de plein air et aux locations d'emplacements de résidences mobiles, recommandé *"que soient éliminées des contrats de d'hôtellerie de plein air les clauses ayant pour objet ou pour effet : [...]"*

8 - d'obliger le consommateur qui vend sa résidence mobile à verser une rémunération au professionnel, sans contrepartie de la part de ce dernier" ;

Par acte sous seing privé en date du 11 mai 201(4), les époux Gérard T. et Odile P. ont confié à la société CAP DETENTE un mandat de vente de leur mobil home, *"consenti et accepté en exclusivité pour une durée indéterminée, durée qui expirera au moment de la vente du bien"*, avec faculté pour chacune des parties d'y mettre fin à tout moment ; qu'il a été stipulé à l'article 1 de ce contrat que *"le bien...devra être réglé par le Mandataire au Mandant, lorsque la vente sera définitivement conclue, au prix de 10,500 € TTC net vendeur"* ;

Ce contrat, de mandat et de vente du mobil home à la société CAP DETENTE aux fins de sa revente, ne précise pas la rémunération du mandataire, notamment qu'il conserverait l'excédant du prix de vente à titre de commission ;

L'article 4 de ce contrat stipulant par ailleurs que *"le mandant...s'interdit, pendant toute la durée du présent mandat, de conclure directement ou indirectement avec tout acquéreur ayant visité le bien à vendre par l'intermédiaire du mandataire"*, n'exclut pas expressément la faculté pour le vendeur de vendre à un acquéreur qu'il aurait approché sans l'entremise du mandataire ;

les époux Gérard T. et Odile P. justifient avoir posté sur le site internet leboncoin. fr une annonce aux fins de vente de leur mobil home ; l'annonce telle que produite aux débats comporte la date du 26 avril 2014.

Cette date, qui est soit celle de l'annonce, soit celle de son impression, est antérieure au contrat de mandat ; la facture de vente du bien éditée par la société CAP DETENTE, à en tête du Camping Les Fougères, est en date du 3 juillet 2014 (n 1152).

Le prix de vente mentionné est de 10.500 euros, outre une 'marge' de 7.000 euros.

La société CAP DETENTE a reversé par chèque en date du 9 septembre 2014 la somme de 10.500 euros aux époux Gérard T. et Odile P..

Elle a ainsi conservé la somme de 7.000 euros sur celle versée par les acquéreurs.

Elle n'a justifié d'aucune diligence en vue de la vente, son activité s'étant limitée à l'établissement de la facture, la perception des fonds et leur restitution partielle aux vendeurs ;

En conséquence, la clause permettant au mandataire de conserver en toutes hypothèses à titre de rémunération la part du prix de vente excédant 10.500 euros, quand bien même cette rémunération n'aurait elle eu aucune contrepartie, doit être regardée abusive au sens des dispositions précitées et dépourvue de cause.

La société CAP DETENTE doit en conséquence restitution de cette part du prix de vente, peu important qu'elle se soit cru tenue de reverser le montant de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnée sur la facture.

Cabinet Neu-Janicki

121 bis, rue de la Pompe 75116 Paris

Standard : 00.33.(0)1.47.83.90.90

Ligne directe : 00.33.(0)1.77.71.26.81

Télécopie : 00.33.(0)1.77.71.26.89

Avocats à la Cour d'appel de Paris

Cour de cassation, 1re chambre civile, 27 Novembre 2019 n° 18-14.575