

## Clause pénale et non réalisation de la vente

dimanche 17 mai 2020, par Gabriel Neu-Janicki

En l'absence de levée d'option de promesses unilatérales des trois candidats acquéreurs, la venderesse n'est pas tenue de payer la clause pénale contenue dans le mandat.

En effet, la venderesse d'une maison d'habitation ayant confié à l'agence immobilière différents mandats de vente n'a pas lieu d'être condamnée au paiement de la clause pénale stipulée au profit de l'agence.

Il apparaît en l'espèce, dans le cadre des promesses unilatérales de vente conclues, qu'aucun des trois bénéficiaires n'a levé l'option dans les délais.

Or il n'est pas démontré que la mandante se serait opposée à la levée d'option, les vicissitudes et les retards du projet suffisant à décourager les bénéficiaires.

Par ailleurs, concernant les offres d'achat, les parties restent libres de conclure ou non l'opération que l'intermédiaire immobilier a seulement reçu mission de faciliter et de négocier.

Ainsi, le refus du mandant de réaliser une opération aux conditions convenues dans le mandat ne peut lui être imputé pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, sauf s'il est établi qu'il a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

**Cour d'appel, Versailles, 3e chambre, 7 Mai 2020 n° 18/07898**