

Paiement de la clause pénale à l'agent immobilier

dimanche 17 mai 2020, par Gabriel Neu-Janicki

La venderesse mandante doit payer à l'agent immobilier le montant prévu à la clause pénale pour avoir réalisé la vente du fonds de commerce sans l'agent immobilier alors qu'elle ne pouvait contracter, pendant la durée du mandat, directement avec un acquéreur si l'agence était intervenue dans la présentation du bien à cet acquéreur et devait aviser son mandataire de la vente du bien par ses soins ou par un autre mandataire.

En effet, l'agence immobilière justifie avoir fait visiter le fonds de commerce à l'acquéreur.

Le mandat comporte également une 'clause pénale' libellée dans les termes suivants :

"De convention expresse et à titre de condition essentielle sans laquelle le mandataire n'aurait pas accepté la présente mission, le mandant :

...

b - Garde toute liberté de procéder lui-même à la recherche d'un acquéreur. Toutefois, pendant la durée du mandat, en cas de vente réalisée par lui-même ou par un autre cabinet, il s'engage à en informer immédiatement le mandataire en lui notifiant par lettre recommandée avec AR les noms et adresses de l'acquéreur, du notaire chargé de l'acte authentique et du cabinet éventuellement intervenu...

c - S'interdit pendant la durée du mandat et pendant la période suivant son expiration indiquée au recto, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui.

En cas de non respect des obligations énoncées ci-avant aux paragraphes a-, b-, ou c-, il s'engage expressément à verser au mandataire, en vertu des articles 1142 et 1152 du code civil, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue au recto."

La dissimulation de la vente comme le silence sur les négociations menées avec l'acquéreur accréditent la connaissance par la mandante d'une visite du bien du bien par l'acquéreur, d'autant que la mandante exploitait personnellement le fonds de commerce.

L'agence immobilière doit donc obtenir le règlement de la clause pénale égale au montant de sa rémunération.

L'acheteur du fonds de commerce n'a pas lieu d'être condamné à garantir la venderesse au titre de cette condamnation.

En effet, l'acheteur n'a pas commis de faute à l'égard de la venderesse qui était présente lors de la visite du bien et l'acheteur n'avait pas à lui rappeler par la suite cette visite lors des négociations qui ont abouti à la cession du fonds de commerce à son profit.

En outre, l'effet relatif du contrat ne permet pas à la venderesse de se prévaloir à l'égard de l'acheteur des clauses du mandat de vente auquel il n'est pas partie.

Cour d'appel, Paris, Pôle 2, chambre 2, 12 Mars 2020 n° 19/00542