

Pas d'indemnisation de l'agent pour une offre au prix du mandat

dimanche 3 janvier 2021, par Gabriel Neu-Janicki

La clause pénale dans laquelle le mandant s'engageait à payer à l'agent immobilier l'équivalent des honoraires s'il ne régularisait pas une vente au prix du mandat ne peut recevoir application si la vente n'a pas été effectivement conclue.

Pour mémoire, selon l'article 6, I, alinéa 5, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, aucune somme n'est dû ou ne peut être exigé avant qu'une des opérations visées à l'article 1 de la loi ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

La Cour de Cassation a récemment statué en ce sens : "la vente n'avait pas été effectivement conclue, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir des dispositions de la clause litigieuse." ([Cour de cassation, 1re chambre civile, 25 Novembre 2020 n°19-18.144](#))

L'agent immobilier ne peut réclamer le paiement d'aucune somme d'argent à son mandant avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties.

En l'espèce, l'agent immobilier, détenteur du mandat de vente d'un appartement, réclame le paiement de la pénalité contractuelle, subsidiairement des dommages et intérêts, en raison du refus de sa mandante de signer, aux conditions convenues, un compromis de vente avec des candidats acquéreurs.

En l'absence de toute clause autorisant l'agent immobilier à engager sa mandante, le refus de signature de cette dernière ne peut lui être imputée à faute.

En conséquence, la cour déboute l'agent immobilier de l'intégralité de ses prétentions.

Cour d'appel, Limoges, Chambre civile, 10 Décembre 2020 n°19/00889