

Mauvaise-foi du mandant et indemnisation de l'agent

dimanche 26 septembre 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Selon la Cour de Cassation, même lorsque le mandant n'est pas de bonne foi, l'agent immobilier n'a pas le droit d'obtenir d'indemnisation sur le fondement de la responsabilité contractuelle si la vente n'a pas été réalisée.

Selon la Cour de Cassation, il résulte du rapprochement des articles 1er et 6, I, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, et 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-702 du 19 juin 2015, qu'aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier 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.

Un tel mandat ne permet pas à l'intermédiaire qui l'a reçu d'engager le mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément.

Ainsi, le refus du mandant de réaliser cette opération aux conditions convenues dans le mandat ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, hormis s'il est établi que le mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre.

La Cour d'appel a rappelé ce principe en énonçant que la clause pénale prévue au contrat n'était pas due en l'absence de réalisation de la vente.

Pourtant, la Cour d'appel a condamné la mandante à payer une certaine somme à l'agent immobilier à titre de dommages-intérêts, aux motifs qu'en s'abstenant de dénoncer le mandat de vente alors qu'elle ne souhaitait plus vendre son bien, la mandante a manqué à son obligation d'exécuter de bonne foi le contrat et a ainsi engagé sa responsabilité contractuelle envers l'agent immobilier.

Pour la Cour de Cassation, même la mauvaise foi dans l'exécution contractuelle ne peut pas être sanctionnée dès lors, qu'en application des principes susvisés, la Cour d'appel avait constaté que la vente n'avait pas eu lieu et que la mandante avait résilié le mandat conformément aux dispositions de l'article 12 du mandat.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 8 Septembre 2021 n° 20-12.171