

## Nullité du mandat et faculté de dénonciation

dimanche 29 septembre 2013, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 29 septembre 2013).

La faculté de dénonciation du mandat contenant une clause d'exclusivité ou une clause pénale doit être mentionné en caractères très apparent

En l'espèce, une personne signe avec une agence immobilière un mandat exclusif d'acheter un hôtel dans un délai de 2 ans durant lequel elle s'interdit, jusqu'au 12e mois suivant l'expiration du mandat, de réaliser l'acquisition en dehors de l'intervention de l'intermédiaire sous peine d'avoir à lui régler une indemnité égale au montant de la commission à la charge du vendeur.

La mandante ne respecte pas son engagement et achète l'hôtel à un prix moindre par l'entremise d'une seconde agence qu'elle rémunère. L'agence évincée assigne sa mandante en paiement de la clause pénale.

La cour d'appel fait droit à sa demande : en signant la vente au mépris de la clause d'exclusivité prévue dans le mandat d'acheter, la mandante a manqué à ses engagements contractuels vis-à-vis de la première agence.

La Cour de cassation censure la décision.

Les stipulations impératives suivant lesquelles un mandat assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale peut, passé un délai de 3 mois, être dénoncé à tout moment par chacune des parties doivent être mentionnées en caractères très apparents sous peine de nullité du mandat (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 6-1 et 7 ; Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 78).

La cour d'appel ne pouvait donc pas condamner la mandante au paiement de la clause pénale pour ne pas avoir respecté la clause d'exclusivité sans vérifier si le mandat mentionnait en caractères très apparents la faculté de chacune des parties de le dénoncer à tout moment à l'issue d'une période de 3 mois.

**[Cour de Cassation, 1ère Chambre Civile, 29 mai 2013 n° 12-19281](#)**