



Mandat non exclusif : conflit parce que le vendeur et l'agent imm

Par **Le Mée**, le **26/08/2009** à **14:45**

Bonjour,
Madame, monsieur.

Un juge de Toulon a condamné une personne, à payé une agence, la somme de 6 000 euros, au titre du non respect d'une clause pénale stipulée sur son contant:

"clause pénale suivante:

«Garde toute liberté de procéder lui-même à la recherche d'un acquéreur. Cependant, 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 A.R. Les noms et adresses de l'acquéreur, du notaire chargé de l'acte authentique et du cabinet éventuellement intervenu....»"

cette personne n'ayant averti cette agence qu'un mois après la signature du compromis, mais dès que la vente réel a été effective.

Son avocat lui a déconseillé de faire appel, la condamnation est donc, maintenant, effective.

Hors, je trouvais un arrêt de la cour de cassation très similaire à son cas, sur:

http://www.jurisprudentes.org/bdd/article.php3?id_article=2136

Audience publique du mardi 30 mars 2004

N° de pourvoi: 02-12604

ou il est écrit en fin:

"Un propriétaire qui a trouvé acquéreur pour son bien a la possibilité de signer sans risque un accord avec cet acquéreur - à condition de conserver une preuve de la date de l'accord - tant qu'il n'a pas reçu de lettre recommandée avec A.R. de l'agent immobilier ou qu'il n'a pas signé de

récépissé ou émargé un avis de vente de son bien par l'agence aux conditions du mandat."

Celà me semble correspondre au cas cité où comme dit précédemment, le montant précisé au mandat était de 90 000 euros, et les propositions faites par l'agence, avec (sauf erreur) A.R. étaient inférieures, une de 78 000 euros et une de 83 000 euros, ce ne sont donc que des offres d'achats auquel la personne n'a pas donné suite.

Que peut faire cette personne, sachant que la période pour faire appel est dépassée? Je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Par **gloran**, le **26/08/2009** à **16:12**

Vous donnez la réponse dans votre question. Période d'appel dépassé, donc plus de recours.

Ce qui suit est donc plus pour la capitalisation de l'info que pour résoudre votre problème.

Indiquez nous exactement la situation :

Le vendeur a-t-il signé un mandat exclusif / non exclusif et à quel prix avec l'agence ?

L'acquéreur a-t-il visité le bien en passant par cette agence ? avant ou après signature du mandat ? L'acquéreur a-t-il signé un bon de visite ?

L'acquéreur et le vendeur sont-ils passés au final par une autre agence, ou ont-ils traité directement ?

Quelle preuve l'agence a-t-elle apportée de son entremise entre l'acquéreur et le vendeur, justifiant sa rémunération donc sa demande vis-à-vis de la clause pénale ?

Deux questions centrales dans mes propos :

==> est-on passé par une autre agence ou non, au final ?

==> la preuve de l'agence ?

Par **Le Mée**, le **29/05/2010** à **22:26**

Bonsoir.

Réponse un peu longue veuillez m'en excuser, merci.

Il s'agit d'un mandat non exclusif.

Le montant est de 90 000 euros.

L'acquéreur a visité le bien en passant par une autre agence.

Plusieurs précisions:

-sur le mandat de non exclusivité de l'agence X demandant application de la clause pénale, la durée n'a pas été fixée, rendant, ainsi, à mon avis nul le mandat, ou tout du moins la clause pénale.

(recommandation n°03-02 relative au mandat de vente (BOCCRF du 12.03.2004) et l'article L132-1 du code de la consommation).

Cette précision avait été faite à l'avocat de l'agence X, lui indiquant de ne pas poursuivre, lors d'une demande de paiement, environ 6 mois avant le jugement.

Hors, lorsque l'avocat de la vendeuse a rendu les pièces utilisées lors du procès, il y avait

deux photocopies du contrat de vente, une sans durée précisée, celle de la vendeuse, et une avec une durée indiquée.

Je ne sais laquelle a été soumise au juge. (!?)

-L'agence X fait état de 3 offres d'achat pour attester devant le juge de son travail.

Hors une de ces 3 offres est anti-daté à la signature de vente par l'autre agence, les montants des 3 offres d'achat sont inférieurs au prix convenu (une de 88 000 euros, une de 83 000 euros, une de 78 000 euros (celle état datée d'un jour avant la signature du compromis de vente (avec clause suspensive pour l'obtention d'un prêt) par l'autre agence.

-Le compromis de vente, réalisé par l'autre agence, avec clause suspensive pour obtention d'un prêt, ne peut être regardé comme effectivement conclue tant que la condition suspensive n'est pas réalisée (décret n°72-678 du 20 juillet 1972), la date du 4 avril, jour de sa signature ne peut donc être retenu comme départ effectif, à mon avis.

Un cas similaire a été jugé par la cour de cassation chambre civile 1, audience publique du mardi 30 Mars 2004 N° de pourvoi 02-12604.

Je vous remercie encore de votre intérêt.

Par **gloran**, le **31/05/2010** à **01:07**

Bonjour,

Encore une fois, la personne ne peut plus faire appel, donc elle est face à l'autorité de la chose jugée. Donc, point final. C'est balot, mais fallait y penser avant de laisser courir les délais.

Première chose :

Si je reprends votre premier message, vous indiquez "... dès que la vente réelle a été effective". Dans la mesure où vous parlez avant d'un compromis, j'en déduis que vous parlez à cet endroit de la "signature chez le notaire". Or, juridiquement :

- le très mal nommé "compromis" est en fait un avant-contrat de vente, et n'a sémantiquement donc rien à voir avec un "compromis" (au sens du dico) et tout à voir avec la notion de "contrat",

- la "signature chez le notaire" est en fait la réitération, qui se nomme ainsi car... elle ne fait que réitérer ce qui a déjà été acté, avec des précisions en plus.

La vente est parfaite dès la signature du fameux "compromis"... Donc l'agence immobilière est tout à fait fondée à réclamer, conformément au mandat, que le propriétaire fasse diligence pour la notifier par courrier recommandé AR dès la signature du "compromis" (avant-contrat).

N'oublions pas que, si le vendeur ou l'acquéreur ne se rend pas à la signature chez le notaire, et après mise en demeure, l'autre partie pourra tout à fait faire constater la mutation devant le juge et faire publier aux hypothèques le changement de propriété : on voit donc que le compromis est bien un avant-contrat...

Seconde chose, concernant les 3 offres d'achat :

Ne confondez pas le fait que l'agence cherche à prouver au juge qu'elle bosse, avec le fait qu'elle réclame l'exécution des termes du mandat - si je comprends les indications que vous donnez. Elle peut très bien montrer qu'elle bosse en montrant des offres d'achats faites.

Simplement, si ces offres sont en-deça du montant mentionné sur le mandat, elle ne pourra

pas réaliser la vente sauf accord préalable de l'acquéreur (et écrit si elle veut prouver quelque chose dans ce sens). Quant à savoir l'utilité de prouver au juge qu'elle bosse, c'est à replacer dans le contexte du jugement et de la défense exposée, et je ne dispose pas d'assez d'éléments pour aller plus loin sur ce point.

Vous mentionnez qu'une des offres est datée à la date précise de la "signature de vente" de l'autre agence : la signature de quoi ? de l'avant-contrat ou de la réitération ? J'imagine que c'est l'avant-contrat faute de précision claire de votre part. Dans ce cas, l'agence est fondée à réclamer le bénéfice de la clause pénale. Quant au fait que le document serait anti-daté, c'est à vous de le prouver, ne renversons pas la charge de preuve.

Troisième chose, concernant le mandat :

La nullité ne se suppose pas, elle se constate devant un juge, qui jugera le mandat nul le cas échéant.

Si l'exemplaire dans les mains du mandataire et celui dans les mains du mandant diffèrent, alors il appartient à la partie qui le souhaite de lancer une action en justice en nullité, ci dessous jurisprudence :

<http://www.jurisprudentes.net/Exemplaire-du-mandat-remis-au.html>

Si c'est en défense, il appartient à la partie défenderesse de se prévaloir de l'exception de nullité (non prescriptible)... ce qui, si la nullité était acceptée, aurait fait tourner court le procès, faute de mandat valable...

Concernant la durée du mandat, en général les mandats sont signés pour une durée initiale fixe (par exemple 3 mois), puis sont ensuite résiliables à tout moment avec préavis. Donc, la notion de durée n'a pas de sens au-delà : on résilie quand on veut - après la durée initiale laquelle n'est pas obligatoire non plus.

Je ne comprends pas non plus ceci : vous parlez de la durée du mandat, puis ensuite, ô miracle, cette durée non mentionnée devient la durée du contrat de vente, ce qui n'a pas de sens : on date un contrat de vente, mais sa durée est valable... jusqu'à la prochaine mutation de propriété !

Si vous pouviez être plus précis dans les termes, en restant factuel, et ne pas tout mélanger, ce serait plus facile de répondre à vos interrogations. un mandat de vente, et un contrat de vente, ce ne sont pas les mêmes choses !!!

Quatrième chose :

L'arrêt de la cour de cassation dit (et ne dit que cela) que l'agence doit notifier le vendeur par recommandé AR de la réception d'une offre au prix convenu, dans les 8 jours. Donc deux questions : 1) Cela a-t-il été fait, donc dans les 8 jours suivant la date dont se prévaut l'agence (donc la date de l'autre compromis) ? 2) L'agence a-t-elle démontré cela en présentant l'accusé réception ... mais en même temps, si le vendeur n'a pas demandé en justice de prouver ce point, elle n'a pas eu besoin de le faire...

Concernant la condition suspensive, cette condition "suspend". Mais la date prise en compte est bien la date de signature.

Ma conclusion :

Le vendeur disposait peut-être d'éléments susceptibles de faire échec à la demande de l'agence réclamant la clause pénale. Je pense :

- à la possibilité de se prévaloir de l'exception de nullité de tel ou tel document,
- de réclamer à l'agence de prouver qu'elle disposait d'une offre notifiée dans les temps,

MAIS : à la base, la clause s'applique dans la mesure où le mandat indique que le vendeur doit notifier "immédiatement" (quelle délai ??) le vendeur.

J'ai l'impression que la balance avait peut-être une chance de pencher de l'autre côté, vers le vendeur, si la défense de ce dernier avait été réalisée avec plus de professionnalisme. Ceci, sur la base des éléments donnés ici.

Cordialement