

Vendre un bien possédé par des époux : quelles précautions prendre ?

Il arrive régulièrement que l'agent immobilier en transaction soit confronté à des clients mariés. Dans ce cas, plusieurs précautions devront être prises par le professionnel. Il faudra vérifier si l'époux peut signer seul le compromis ou le mandat.

UN ÉPOUX PEUT-IL VENDRE UN BIEN IMMOBILIER ?

La possibilité pour un époux de vendre un bien immobilier dépend du statut du bien et du régime matrimonial.

Si les époux sont mariés selon un régime de communauté et que l'immeuble est un bien commun

Il faudra l'accord des deux époux pour vendre le bien. La vente immobilière est en effet un acte de disposition qui est encadré par le législateur. Selon l'article 1424 du Code civil, « Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels les immeubles, fonds de commerce et exploitations dépendant de la communauté, non plus que les droits sociaux non négociables et les meubles corporels dont l'aliénation est soumise à publicité. Ils ne peuvent, sans leur conjoint, percevoir les capitaux provenant de telles opérations ».



La Cour de cassation, dans un arrêt du 19 novembre 2015 (pourvoi n°14-23204), a rappelé cette distinction entre les actes de disposition, qui nécessitent l'accord de chacun des époux, et les actes d'administration, qu'un époux peut accomplir seul.

Si un époux vend un bien qui lui est propre

Cela peut provenir du fait qu'il est marié selon un régime de séparation de biens. Il peut également s'agir de biens propres en cas de communauté légale réduits aux acquêts, c'est-à-dire des biens acquis avant le mariage ou reçus par une donation ou un héritage après le mariage. En principe, un époux peut librement disposer sans l'accord de l'autre de ses biens propres. Il existe une limite à cette liberté. En effet, si le bien constitue le logement familial, l'article 215 du Code civil prévoit que « Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous ».



Comme le démontre un arrêt du 24 février 2016 (pourvoi n°15-12780), celui qui se prévaut de cette disposition devra apporter la preuve au juge que l'immeuble est affecté au logement de la famille.

UN ÉPOUX PEUT-IL DONNER UN MANDAT DE VENTE ?

Si le mandat autorise l'agent immobilier à conclure la vente, donc le plus souvent à signer le compromis, en lieu et place du mandant, ce dernier lui-même doit avoir le droit de vendre. C'est ce que rappellent les tribunaux sur le fondement de l'article 1424 du Code civil.

Si le mandat n'autorise pas l'agent immobilier à s'engager au nom et pour le compte de l'époux, il s'agit d'un simple acte d'administration.



C'est ce qu'a rappelé la Cour de cassation dans un arrêt du 20 novembre 2013 (pourvoi n°12-26128). Dans cette affaire, un époux a donné mandat à une agence immobilière de rechercher un acquéreur pour le bien appartenant en commun à celui-ci et son épouse. L'agent immobilier a trouvé un acquéreur et les époux ont refusé de signer la promesse de vente établie par l'agence. L'agence a engagé la responsabilité du mandant. Celui-ci s'est défendu en prétendant que le mandat était nul. Selon l'époux, en effet, le mandat de vendre un bien commun était un acte de disposition. En application de l'article 1424 du code civil, il ne pouvait donc pas être accompli sans le consentement de chacun des deux conjoints. La Cour d'appel, suivie par la Cour de cassation, a toutefois condamné les époux à payer le montant de la clause pénale figurant au mandat. En effet, pour les juges, « l'époux avait donné mandat à l'agent immobilier de rechercher des acquéreurs et non celui d'aliéner le bien ou de le représenter pour conclure la vente ». Ainsi, le contrat d'entremise pouvait valablement être signé par un seul des époux. En revanche, si le mandat avait donné pouvoir à l'agent immobilier de signer la promesse ou le compromis, il se serait agi d'un mandat de conclure un acte de disposition et il aurait fallu que chacun des époux signe le mandat.

L'article 72 du décret du 20 juillet 1972 prévoit que lorsque le mandat « comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention ».



- La Cour de cassation, dans un arrêt du 28 avril 2011 (pourvoi n°10-14894) a ainsi décidé qu'un « mandat apparent ne pouvait tenir en échec les règles impératives susvisées imposant que la preuve du principe et de l'étendue du mandat confié à un professionnel soit rapportée par écrit ».
- Dans un arrêt du 11 décembre 2008 (pourvoi n°08-10162), la Cour de cassation avait déjà fait échec à un mandat apparent de donner congé pour vendre à un locataire.
- Dans un arrêt du 31 janvier 2008 (pourvoi n°05-15774), un propriétaire avait donné un mandat à un agent immobilier qui ne comportait pas de mandat expresse de vendre. L'agence a signé le compromis au nom du vendeur. Lorsque l'acquéreur a refusé de réitérer, le propriétaire vendeur l'a assigné pour voir constater judiciairement la vente litigieuse. La Cour d'appel a fait droit à cette demande, considérant que l'acheteur était engagé en vertu d'un mandat apparent. La Cour de cassation a cassé cet arrêt et rappelé clairement que le mandat n'avait aucune valeur à partir du moment où il ne respectait pas l'exigence impérative de la mention expresse de l'autorisation donnée par le mandant de signer le compromis.
- Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Agen le 10 octobre 2006 résume assez bien cette position et la situation la plus courante. Comme le précisent les juges, le mandat conclu par l'agent immobilier est généralement « un mandat d'entremise consistant en la recherche de clients et la négociation, qui ne permet pas à l'agent immobilier d'engager son mandant pour l'opération envisagée ». Si le mandat stipulait que « le mandataire disposait des pouvoirs de proposer, présenter, visiter et faire visiter le bien, de faire la publicité utile, se faire assister, rechercher les pièces utiles et établir tous actes sous seing privé aux prix, charges et conditions du mandat et recueillir la signature de l'acquéreur, ce mandat ne lui conférait, en l'absence d'une clause expresse en ce sens, ni le pouvoir d'aliéner le bien ni celui de représenter le vendeur pour conclure la vente ». La disposition « selon laquelle le mandant s'engage à signer aux prix, charges et conditions convenues toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier avec tout acquéreur », au-delà de son caractère général, n'a d'autre raison que de garantir le mandataire des conséquences du refus du mandant de passer l'acte, ce qui dans le rapport contractuel qui les unit et auquel les tiers demeurent étrangers, pourrait signaler un comportement fautif.