

Clause pénale : quelles leçons tirer de la jurisprudence ?

CONDITIONS DE FORME DE LA CLAUSE

Clause pénale : Attention aux caractères du texte

En effet, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant et si elle est mentionnée en caractères très apparents. La Cour de Cassation souligne que «le défaut de tels caractères entraîne, non la nullité du mandat, mais celle de la clause».

Cour de cassation, 1ère Chambre civile, 5 mars 2015 n°14-13062.

MONTANT DE L'INDEMNITÉ FORFAITAIRE EN CAS DE RÉSILIATION AMIABLE

Inefficacité de la clause stipulée dans une promesse ou un compromis

Le 28 mars 2000, la Cour de cassation a annulé la clause d'un mandat stipulant que si, par suite d'un accord amiable, les parties décidaient de résilier purement et simplement le contrat de vente, elles s'engageraient solidairement à verser à l'agent immobilier, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme des honoraires indiqués : la Cour sanctionne la décision des juges du fond qui avait donné effet à cette clause, bien qu'elle ait constaté que l'opération n'avait pas été effectivement conclue.

Cour de Cassation Ch. Civ. 1re, 28 mars 2000, no 97-12.737.

CLAUSE PÉNALE ET NOTION DE FAUTE

Aucune sanction si la faute n'est pas strictement stipulée

Dans l'arrêt évoqué ci-dessous, la clause pénale prévoyait une sanction dans le cas où le mandant réaliserait la vente en direct. Elle n'évoquait pas le cas d'une vente par le biais d'un intermédiaire : les vendeurs ayant informé l'agence immobilière en charge d'un mandat simple que leur bien avait été vendu par l'intermédiaire d'une autre agence ne peuvent être condamnés au paiement de la clause pénale. Cette clause ne peut être déclarée comme abusive. Elle remplit en effet les conditions de forme prévues par l'article 78 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 et ne prévoit pas le paiement d'une somme supérieure au montant des honoraires stipulés dans le mandat pour l'opération à réaliser. En revanche, prévoyant une sanction, elle doit être interprétée strictement. Or, les vendeurs ont conclu la vente par l'intermédiaire d'une autre agence de sorte qu'ils ne peuvent être considérés comme ayant traité directement avec un acquéreur leur ayant été présenté par l'agence. En outre, les acquéreurs étaient eux aussi assistés d'un professionnel de l'immobilier à qui ils avaient consenti un mandat de recherche. La clause pénale prévue au mandat n'a donc pas lieu de s'appliquer. La responsabilité contractuelle des mandants ne peut enfin être engagée en ce qu'il est manifeste que la négociation menée par l'agence n'a pu aboutir faute pour elle de parvenir à une solution acceptable pour les vendeurs sur la rémunération des deux intermédiaires, difficulté qui a en revanche été dénouée par les deux autres professionnels de l'immobilier à son détriment.

Cour d'appel, Versailles, 3e chambre, 21 juin 2018 - n° 16/09141

La nécessité de prouver la faute du mandant

La jurisprudence accorde l'indemnisation, en général d'un montant égal à celui de la commission, lorsque l'agent prouve que c'est la non-exécution d'une obligation contractuelle de son mandant qui l'a privé de sa rémunération, compte tenu des diligences accomplies. A défaut, la commission n'est pas due (*Cass. 1re civ., 25 juin 2009, n° 08-15.523*).

Ainsi, en cas de refus ou d'omission du mandant d'apporter au mandataire des informations qu'il s'est pourtant engagé

à fournir en cas de vente sans son concours (notamment date et prix de la vente, coordonnées de l'acquéreur, d'un autre mandataire intervenu le cas échéant, du notaire chargé de l'acte authentique), il y a faute vis-à-vis de l'agent qui a droit à sa rémunération sur le fondement de la clause pénale du mandat (Cass. 1re civ., 11 févr. 2010, n° 09-11.604 Cass. 1re civ., 5 avr. 1993, n° 90-20). De même, le vendeur qui conclut la vente en évinçant l'agent immobilier qui avait été contacté par l'acquéreur est condamné à lui verser le montant de la clause pénale (Cass. 1re civ., 28 nov. 2018, n° 15-17.102, n° 1143 D). De même, lorsque, malgré l'engagement souscrit au mandat de ne pas vendre après son terme à un acquéreur présenté par le mandataire durant le mandat, le vendeur réalise directement l'opération avec cet acquéreur, le mandant manque à ses obligations contractuelles. Dès lors, les juges accordent une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération telle que prévue au mandat au profit de l'agent immobilier évincé (Cass. 1re civ., 8 oct. 1996, n° 94-18.025 ; CA Paris, 2e ch., sect. A, 4 févr. 2009, n° 08/00546). Dans le même sens, la Haute juridiction a cassé un arrêt de cour d'appel qui avait refusé, non pas des dommages-intérêts, mais sa commission à l'agent immobilier dont le client vendeur cédait le bien objet du mandat plus de 19 mois après le terme du mandat, à l'acheteur présenté par le mandataire durant la période où le mandat était en cours (Cass. 1re civ., 14 nov. 2000, n° 98-10.629).

En revanche dans un autre arrêt, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi d'un agent immobilier, débouté devant la cour d'appel où il sollicitait un droit à honoraires ou l'allocation de dommages-intérêts (Cass. 1re civ., 15 févr. 2000, n° 97-19.429). En l'espèce, la preuve du comportement fautif du mandant n'a pas été considérée comme rapportée.

CLAUSE PÉNALE ET NOTION DE PRIVATION DE RÉMUNÉRATION : LA DERNIÈRE TENDANCE JUDICIAIRE

Pas d'indemnité si le mandant n'a pas vendu son bien

Il résulte du rapprochement des articles 6-1, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, et 72 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, dans sa rédaction issue du décret n° 2010-1707 du 30 décembre 2010, 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. Dès lors qu'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, le refus de ce dernier de réaliser cette opération aux conditions convenues dans le mandat ne peut lui être imputé 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. Violent ces textes la cour d'appel qui, tout en constatant que la vente n'avait pas été effectivement conclue, condamne le mandant qui a décliné à trois reprises les offres d'achat transmises par l'agent immobilier à payer à celui-ci l'indemnité conventionnelle forfaitaire, égale au montant de sa rémunération, prévue à titre de clause pénale en cas de violation de son engagement exprès de vendre son bien aux prix, charges et conditions du mandat, alors qu'une telle clause emporte obligation de conclure la vente, sauf à payer cette somme, même en l'absence de faute imputable au mandant.

Cour de cassation, Chambre civile 1, 16 novembre 2016, 15-22.010

En résumé, pour que la clause pénale produise ses effets, il faut :

- qu'elle soit rédigée en caractères très apparents (taille de police plus grande, écriture en gras ou en majuscules) ;
- qu'elle soit claire et précise, en indiquant quels événements et circonstances entraîneront sa mise en œuvre (vente en direct, par l'intermédiaire d'une autre agence...) ;
- Prouver la faute du mandant ;
- Et que ce dernier ait vendu son bien sans votre intermédiaire.

Fiche pratique rédigée par Milad ROUHI,
juriste chez CFDP

