

Chère Madame,

Je fais suite à votre demande.

Mes observations sont les suivantes :

En ce qui concerne la validité de la clause figurant au mandat et interdisant aux vendeurs de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire, elle est valable, même dans un contrat sans exclusivité, dès lors qu'elle s'applique aux acquéreurs potentiels qui ont été présentés par l'agence. Vous trouverez ci-dessous un arrêt de la Cour de Cassation qui a admis cette stipulation :

*« Attendu que le 1er avril 2000 les époux X... ont donné à l'agence Parage Immobilier devenue Immo France 60 un mandat non exclusif de vendre leur maison d'habitation ; **que ce mandat stipule : "le mandant s'interdit de traiter sans le concours du mandataire pendant le cours du mandat et dans les 18 mois suivant l'expiration ou la réalisation de celui-ci avec un acheteur à qui le bien aurait été présenté par le mandataire ou un mandataire substitué. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à la charge du mandant dont le montant serait égal à celui de la rémunération, toutes taxes comprises, du mandataire prévue au verso"** ; qu'un compromis de vente a été signé le 20 mai 2000 par l'intermédiaire de l'agence Axe immobilier avec les conjoints Y... auxquels la maison a été vendue et qui l'avaient visitée le 6 mai 2000 avec l'agence Immo France 60 ;*

*Attendu que M et Mme X... font grief à l'arrêt attaqué, (Amiens, 28 janvier 2003) de les avoir condamnés à payer une indemnité à l'agence Immo France 60 alors, selon le moyen, que :*

*1 / en retenant une faute à l'encontre de M et Mme X... alors qu'en cas de mandat non-exclusif, le mandataire ne peut légalement prétendre à une commission que si l'opération se conclut effectivement par son entremise, peu important que l'acquéreur ait été présenté au vendeur par une autre agence immobilière également bénéficiaire d'un mandat non exclusif et qui a finalement conclu l'opération, la cour d'appel a violé les articles 1137, 1147 et 1984 du Code civil, ensemble les articles 1 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 à 79 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;*

*2 / en ne recherchant pas si une première négociation avait été engagée avec les clients sous l'égide de la société Immo 60 et avait échoué et si à la suite de cet échec, la négociation avait été reprise sur d'autres bases sous l'égide de l'agence Axe immobilier pour aboutir à un accord différent de celui envisagé par l'intermédiaire de la première agence, alors que même si un agent immobilier fait visiter les lieux et présente les parties, le vendeur peut, dans le cadre d'un mandat non-exclusif, recourir à un autre agent immobilier pour mener à bien la négociation, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles sus-visés ;*

*3 / en se fondant sur la clause illicite ou réputée non-écrite du mandat non-exclusif qui interdit au mandant de traiter sans le concours du mandataire, pendant le cours du mandat, avec les personnes que le mandataire aurait présentées au mandant, par l'intermédiaire d'une autre agence, les juges du fond ont violé les articles 1134 et 1984 du Code civil, ensemble les articles 1 et 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 72 à 79 du décret du 20 juillet 1972 ;*

***Mais attendu que lorsque le mandant a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non-exclusif de vendre le même bien, il n'est tenu de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ; que la cour d'appel qui relève par motifs propres que les époux X... avaient traité pendant le cours du mandat sans le concours de la société Parage Immobilier avec des acquéreurs qui leur avaient été présentés par cette société et avaient ainsi commis une faute en violant les engagements qu'ils avaient contractés envers leur mandataire et par motifs adoptés que les stipulations du mandat ne portaient pas atteinte au caractère non exclusif de celui-ci dès lors qu'elles n'empêchaient pas le vendeur de donner mandat à plusieurs agences en même temps, n'encourt pas les griefs du moyen ;***

Il s'agit d'un arrêt de la Cour de Cassation du 13 décembre 2005.

En ce qui concerne l'application de la loi sur le démarchage à domicile, votre analyse me paraît judicieuse, car il est possible en effet de soutenir que le fait pour l'agence d'avoir, avant l'expiration du délai de rétractation fait visiter et d'avoir trouvé un acquéreur constitue bien l'exécution d'une prestation de services pendant le cours du délai de rétractation, ce que le texte interdit.

Vous trouverez ci-dessous le texte d'un arrêt de la Cour de Cassation du 25 novembre 1992 qui avait considéré que le fait de livrer un bien avant l'expiration du délai de rétractation place le client dans une situation non prévue et génératrice de problèmes de droits liés à l'acceptation ou au refus, problèmes qu'il doit résoudre immédiatement sans en connaître les conséquences, et que cela entraîne la nullité du contrat :

***« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 7 décembre 1988), que la société Life Soft, a conclu par démarchage au domicile de M. X..., le 5 mars 1987, un contrat de vente et d'installation d'un conditionneur d'eau, contrat soumis aux dispositions de la loi n° 72-1137 du 22 décembre 1972 ; que l'appareil a été livré et installé la veille de l'expiration du délai légal de réflexion de 7 jours prévu par cette loi ; que M. X... a, le 26 octobre 1987, assigné la société en nullité du contrat pour inobservation du délai de réflexion ; que la cour d'appel a accueilli sa demande ;***

*Attendu que la société fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ainsi statué alors, selon le moyen, qu'en se bornant, pour juger que la situation résultant de la livraison du matériel commandé, intervenue hors de toute prévision contractuelle, était génératrice pour le client des obligations minimales d'un dépositaire, à relever que ce dernier n'avait pas refusé cette livraison, sans constater qu'il avait consenti au contrat de dépôt et aux obligations en découlant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1921 du Code civil et 4 de la loi du 22 décembre 1972.*

***Mais attendu que la cour d'appel a constaté que le contrat ne prévoyait pas la livraison avant l'expiration du délai de réflexion, et que la livraison et l'installation effectuées par la***

*société Life Soft avaient placé le client dans une situation non prévue et génératrice de problèmes de droit liés à l'acceptation ou au refus, problèmes qu'il devait résoudre immédiatement sans en connaître les conséquences ; qu'elle a pu en déduire que le comportement de la société Life Soft devait être sanctionné par la nullité du contrat, conformément aux dispositions des articles 2, alinéa 6, et 4 de la loi du 22 décembre 1972 ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé. »*

Cela me paraît pouvoir être transposé à notre cas, puisque avant l'expiration du délai de rétractation, il est annoncé au vendeur qu'un acquéreur potentiel a été trouvé de sorte qu'il est placé devant une sorte de fait accompli.

D'autre part, la lettre du texte est extrêmement précise et interdit l'exécution de toute prestation de services.

Il est cependant possible à l'adversaire de soutenir que le droit de rétractation n'a précisément pas été mis en oeuvre, de sorte que cette visite aurait fait l'objet d'une sorte de régularisation tacite.

Personnellement, je pense cependant que c'est la lettre du texte qui doit être appliquée.

J'ajoute qu'il est prévu des sanctions pénales en cas de violation de ce texte.

Je vous prie de croire, Cher Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.